



# СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ РОССИИ

---

IV квартал 2023 года



Внешний контекст



Россия

Москва и Московская  
область

Санкт-Петербург

Ключевые  
региональные  
логистические хабы

Развивающиеся  
региональные  
логистические хабы

Приложение

# Внешний контекст



## На пути к стабилизации

В конце 2023 года стали заметны первые признаки охлаждения спроса и замедления роста экономической активности на фоне ужесточения денежно-кредитной политики

### Внешний контекст



Россия

Москва и Московская область

Санкт-Петербург

Ключевые региональные логистические хабы

Развивающиеся региональные логистические хабы

Приложение

ВВП в 2023 году, по предварительной оценке Минэкономразвития, составит 3,5%. Показатель значительно превзошел прогнозы, еще в сентябре годовой индикатор ожидался на уровне 2,8%.

На рост физического объема ВВП повлияло увеличение внутреннего конечного спроса. Так, структура основных компонентов ВВП, по предварительным данным, сместилась в сторону расходов на конечное потребление – с 65,8% до 68,7%, доля чистого экспорта сократилась с 10,2% до 5,3%.

В конце года стали заметны первые признаки охлаждения спроса и замедления роста экономической активности. При этом ожидания бизнеса на ближайший год остаются оптимистичными, а потребительские настроения сохраняются на высоком уровне. Высокими держатся и темпы роста цен на товары и услуги.

Вместе с тем жесткая денежно-кредитная политика Банка России постепенно дает свои результаты. В ближайшие месяцы мы будем наблюдать постепенное торможение деловой и потребительской активности, а ожидаемое сокращение бюджетного импульса поддержит тренд.

Для коммерческой недвижимости год будет характеризоваться значительным потенциалом спроса, находящегося под внешним давлением, а также ограниченными объемами нового девелопмента во всех сегментах.

Источник: ЦБ РФ, Минэкономразвития

### Основные параметры прогноза на 2024 год

2,3%

Темп роста ВВП, г/г

4,5%

ИПЦ, % к декабрю

12,5-14,5%

Ключевая ставка, в среднем за год, в % годовых

3,6%

Оборот розничной торговли, г/г

3,1%

Уровень безработицы, % к рабочей силе

2,7%

Реальные располагаемые денежные доходы населения, г/г

Внешний контекст

Россия



Москва и Московская  
область

Санкт-Петербург

Ключевые  
региональные  
логистические хабы

Развивающиеся  
региональные  
логистические хабы

Приложение

# Россия



# Рынок складской недвижимости России

## Итоги 2023 года

Внешний контекст

Россия

Москва и Московская область

Санкт-Петербург

Ключевые региональные логистические хабы

Развивающиеся региональные логистические хабы

Приложение

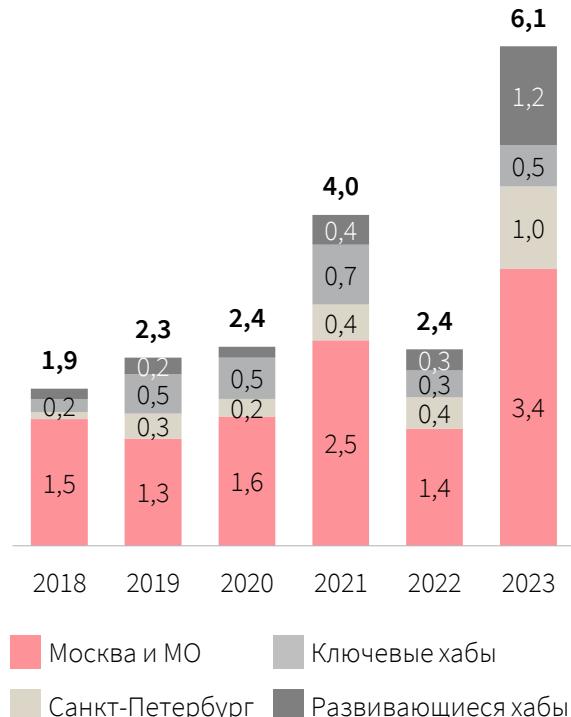
### Общий объем складских площадей

Россия в целом	49,4 млн кв. м
Москва и МО	27,9 млн кв. м
Санкт-Петербург	5,0 млн кв. м
Ключевые хабы	7,8 млн кв. м
Екатеринбург	1,9 млн кв. м
Новосибирск	1,6 млн кв. м
Самара	1,1 млн кв. м
Казань	1,1 млн кв. м
Краснодар	1,1 млн кв. м
Ростов-на-Дону	1,0 млн кв. м
Развивающиеся хабы*	8,6 млн кв. м

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

### Динамика спроса

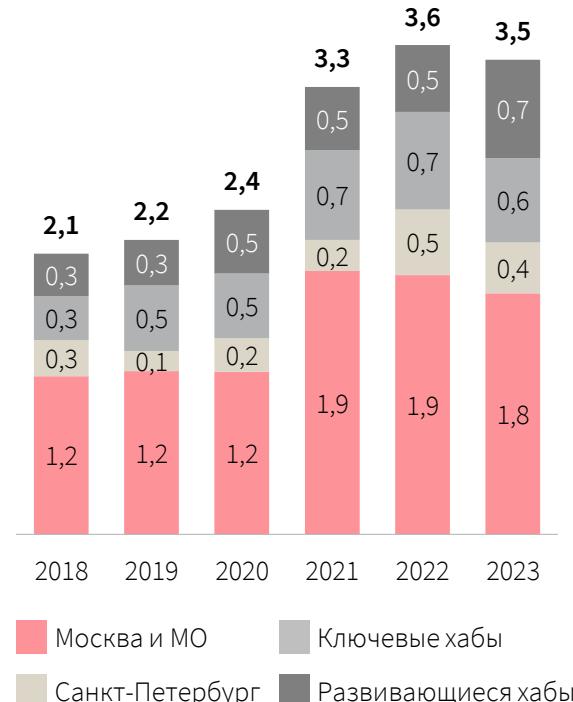
Классы А и В, млн кв. м



Рекорд спроса фиксируется практически во всех регионах страны. Лидеры в структуре спроса – онлайн ритейлеры (42%), однако повышенную активность проявляли все категории арендаторов. 47% сделок составили сделки формата BTS, из них 9% - BTS на продажу.

### Динамика нового ввода

Классы А и В, млн кв. м



По итогам 2023 года зафиксированы повышенные объемы ввода новых объектов – 3,5 млн кв. м. Совокупная доля спекулятивной стройки составила 42%. Однако дефицит качественных площадей продолжает сохраняться во всех регионах.

Внешний контекст

Россия

Москва и Московская  
область >

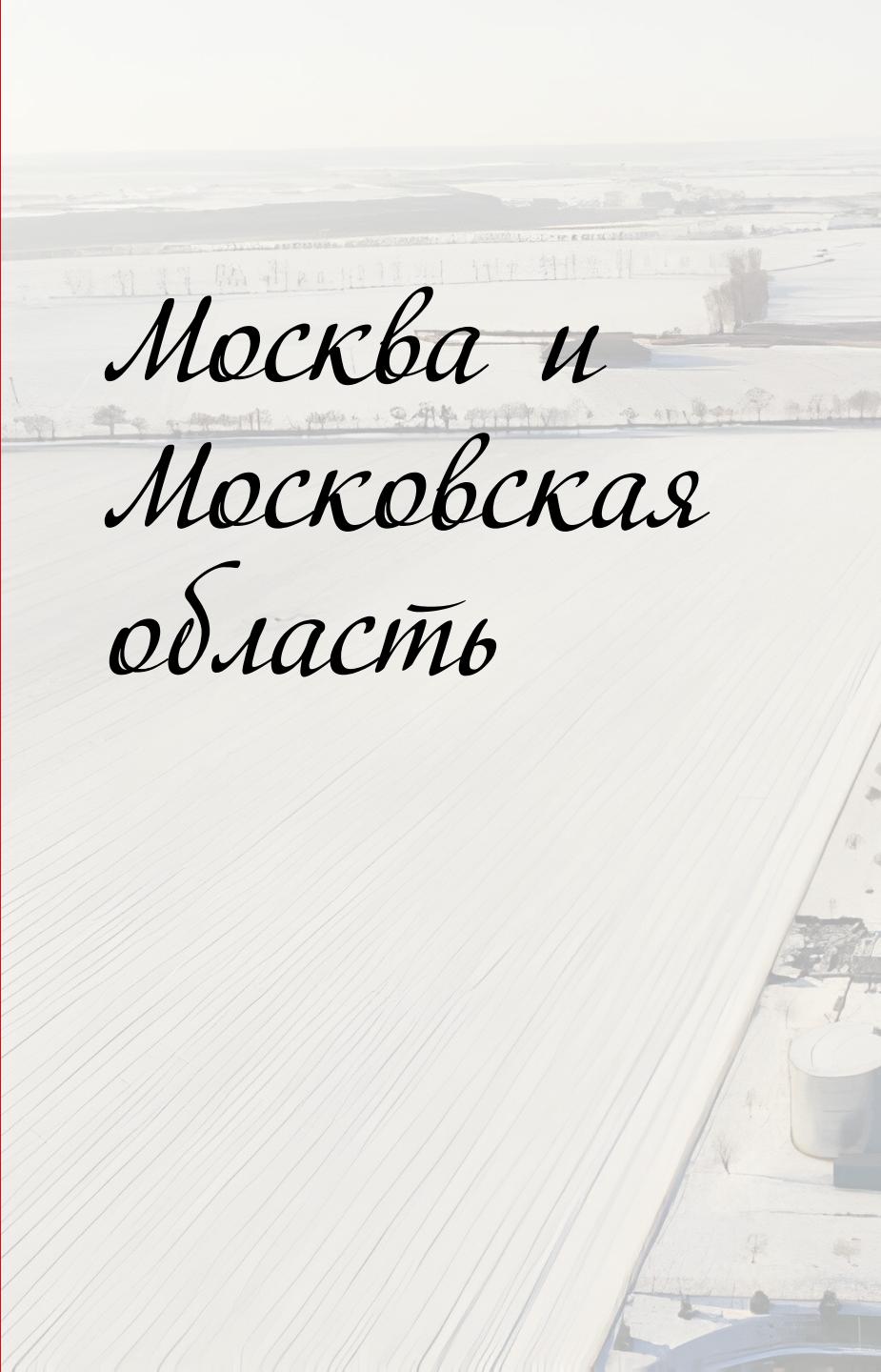
Санкт-Петербург

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	I кв. 2023	II кв. 2023	III кв. 2023	IV кв. 2023	2024п
<b>Общее предложение складских площадей, тыс. кв. м, классы А и В</b>	24 308	26 217	26 573	26 893	27 190	<b>27 991</b>	29 891
<b>Новое строительство*, тыс. кв. м, классы А и В</b>	1 939	1 909	356	676	973	<b>1 775</b>	1 900
<b>Сумма купленных и арендованных площадей*, тыс. кв. м, классы А и В</b>	2 467	1 421	482	1 468	2 395	<b>3 359</b>	2 500
<b>Доля свободных площадей, % Классы А и В</b>	0,3%	3,0%	2,3%	0,7%	0,3%	<b>0,3%</b>	<1%
<b>Ставка аренды** на существующие объекты, руб./кв. м/год, класс А</b>	5 500	5 800	5 850	6 300	7 700	<b>8 700</b>	9 000
<b>Ставка аренды** на строящиеся объекты, руб./кв. м/год, класс А</b>	6 500	6 000	6 100	6 400	7 500	<b>8 600</b>	8 500
<b>Ставка аренды** на BTS объекты, руб./кв. м/год, класс А</b>	5 500	5 800	5 800	6 300	7 700	<b>8 500</b>	8 500

Основные изменения за 2023 год

## Крупнейшие новые объекты:

1. Wildberries Электросталь II 167 тыс. кв. м
2. РНК Парк МКАД-М4 128 тыс. кв. м
3. А2 Обухово 121 тыс. кв. м
4. РЦ ВсеИнструменты.ру Чашниково 115 тыс. кв. м
5. ЛЦ Внуково II фаза 5 114 тыс. кв. м

## Исторический рекорд спроса

Объем реализованных площадей составил 3,4 млн кв. м, что на 136% выше уровня прошлого года и на 36% выше предыдущего рекорда, зафиксированного в 2021 году

## Исторический максимум ставок аренды

Стремительный рост ставок аренды сохраняется. Давление со стороны роста стоимости заемного финансирования сократило диапазон для гибкости коммерческих условий на опции BTS

\* Индикатор за I-IV кварталы 2023 года представлен накопленным итогом

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

# Пик спекулятивного строительства пришелся на 2023 год

Внешний контекст

Россия

Москва и Московская  
область

Санкт-Петербург

Ключевые  
региональные  
логистические хабы

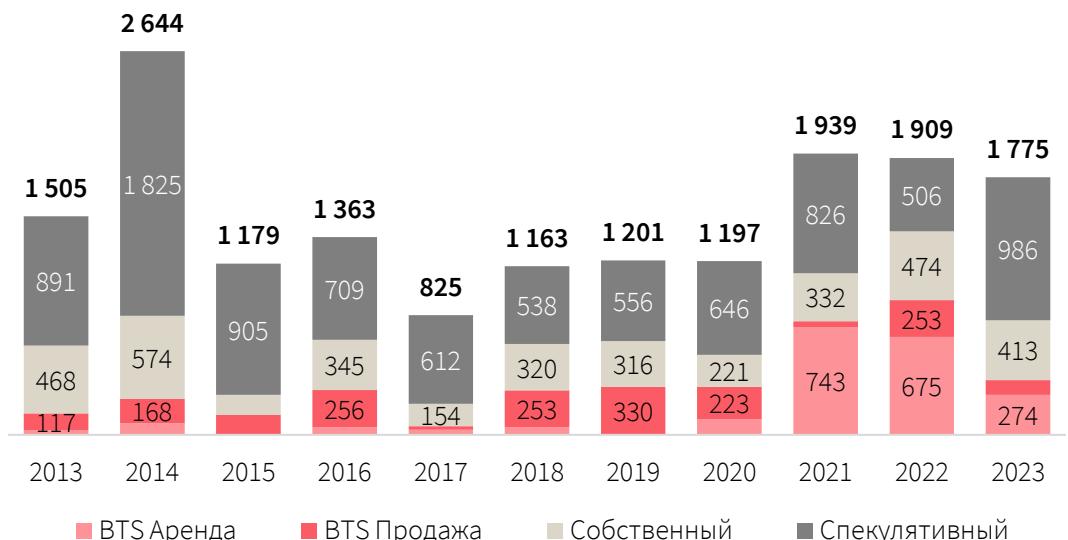
Развивающиеся  
региональные  
логистические хабы

Приложение

По итогам 2023 года в Москве и Московской области объем введенных в эксплуатацию площадей составил 1 775 тыс. кв. м, что на 7% ниже аналогичного показателя прошлого года, однако значительно превышает прогнозируемый ранее годовой показатель. Более половины (56%) площадей были построены спекулятивно: на фоне повышенного спроса в эксплуатацию вводились объекты, старт строительства которых приходился на 2020-2021 гг. Совокупный объем спекулятивного строительства составил 986 тыс. кв. м, что стало наибольшим значением впервые с 2014 года, когда показатель достиг 1 825 тыс. кв. м.

Однако дефицит качественных площадей продолжает сохраняться. Как результат, на протяжении года мы наблюдали высокий спрос на объекты формата BTS, что будет способствовать повышенным объемам ввода в 2024. По нашим оценкам, объем нового строительства составит не менее 1 900 тыс. кв. м по итогу 2024.

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



“ Как ни парадоксально это звучит, но в 2023 году в наиболее выигрышной позиции оказались владельцы складских помещений и девелоперы, которые строили объекты спекулятивно. Видя большой спрос, в особенности во второй половине года, им удавалось подписывать сделки по более высоким ставкам аренды.

Во второй половине года из-за низкой вакансии на рынке резко увеличился спрос на BTS проекты, преимущественно в аренду. Этот тренд сохранится в 2024 году с небольшим ростом доли проектов BTS на продажу, либо строительства силами привлеченного ген. подрядчика



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

# Дефицит площадей в цифрах

Доля вакантных площадей сохраняется на уровне 0,3%, однако специфика методологии расчета индикатора не отражает всего доступного предложения

Внешний контекст

Россия

Москва и Московская  
область

Санкт-Петербург

Ключевые  
региональные  
логистические хабы

Развивающиеся  
региональные  
логистические хабы

Приложение

262

тыс.  
кв. м

площадей маркетируется  
в существующих объектах  
из них 42 тыс. кв. м – Light Industrial

367

тыс.  
кв. м

теневая вакансия –  
возможная ротация  
арендаторов

636

тыс.  
кв. м

предлагается в  
строящихся объектах  
из них 81 тыс. кв. м – Light Industrial

*Итого*

совокупное маркетируемое  
предложение:

1,3

млн кв. м

из которых 123 тыс. кв. м –  
Light Industrial

## Крупнейшие объекты, заявленные к вводу в 2024 году

Парк / здание	Резидент	Площадь
PST Development Ватутинки (I,II)	OZON	135 тыс. кв. м
ИП Клин (корп. 3,4,5,13)	Есть вакансии 	134 тыс. кв. м
PNK Парк Домодедово 2	ВкусВилл	119 тыс. кв. м
A2 Обухово	ВсеИнструменты.ру	110 тыс. кв. м
PNK Парк Домодедово 2	Петрович	108 тыс. кв. м
PNK Парк Домодедово 2	OZON	104 тыс. кв. м
Wildberries Электросталь	Wildberries	100 тыс. кв. м
Магнит Подольск	Магнит	86 тыс. кв. м
PNK Парк Жуковский	Конфиденциально	80 тыс. кв. м
PNK Парк Вешки 2	OZON	78 тыс. кв. м
Атлант-Парк	Нет вакансий	73 тыс. кв. м
RBNA Парк Весна	Есть вакансии 	70 тыс. кв. м
PNK Парк Домодедово 2	Haier	60 тыс. кв. м
Веста-СФ Кошерово I (корп. 2)	Нет вакансий	59 тыс. кв. м
VS-Никольское	Есть вакансии 	53 тыс. кв. м

Актуально на январь 2024 года

# Ставки аренды: текущая ситуация

Ставки аренды на складские объекты в Москве и Московской области по итогам 2023 года достигли пиковых значений. Рост ставок на существующие объекты год к году составил 50%, на строящиеся объекты – 43%, на объекты BTS – 47%. Так, индикаторы лежат в диапазоне 8 500 – 9 000 рублей за кв. м в год в зависимости от локации объектов, степени готовности, срока договора и размера блока. В краткосрочной перспективе рост продолжится, однако снижение ключевой ставки во второй половине 2024 года будет способствовать сдерживанию дальнейшего роста ставок аренды и может привести к незначительной коррекции ставок на проекты BTS.

Внешний контекст

Россия

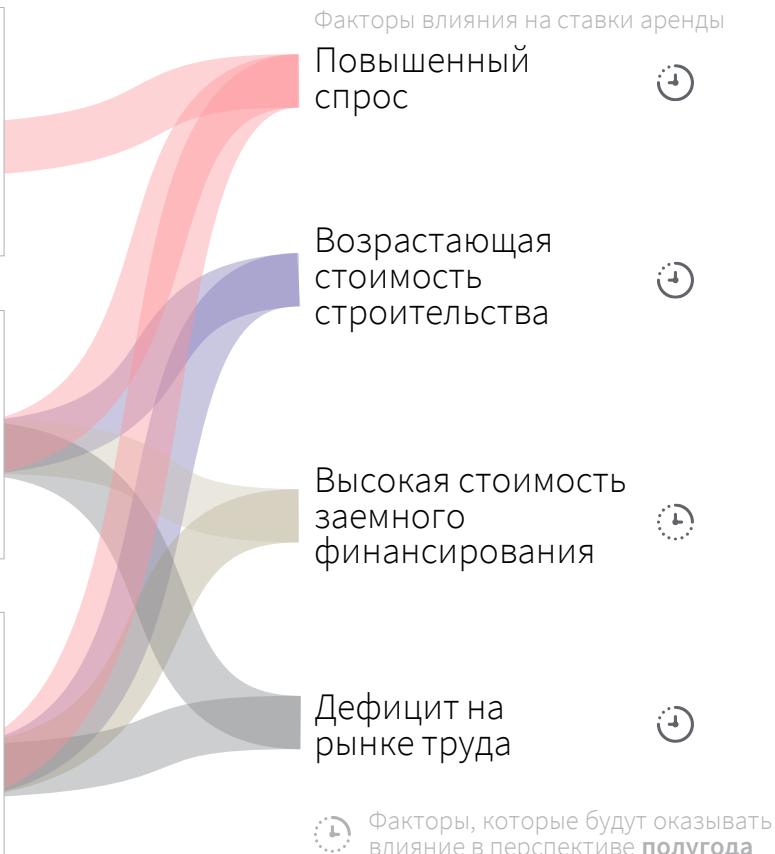
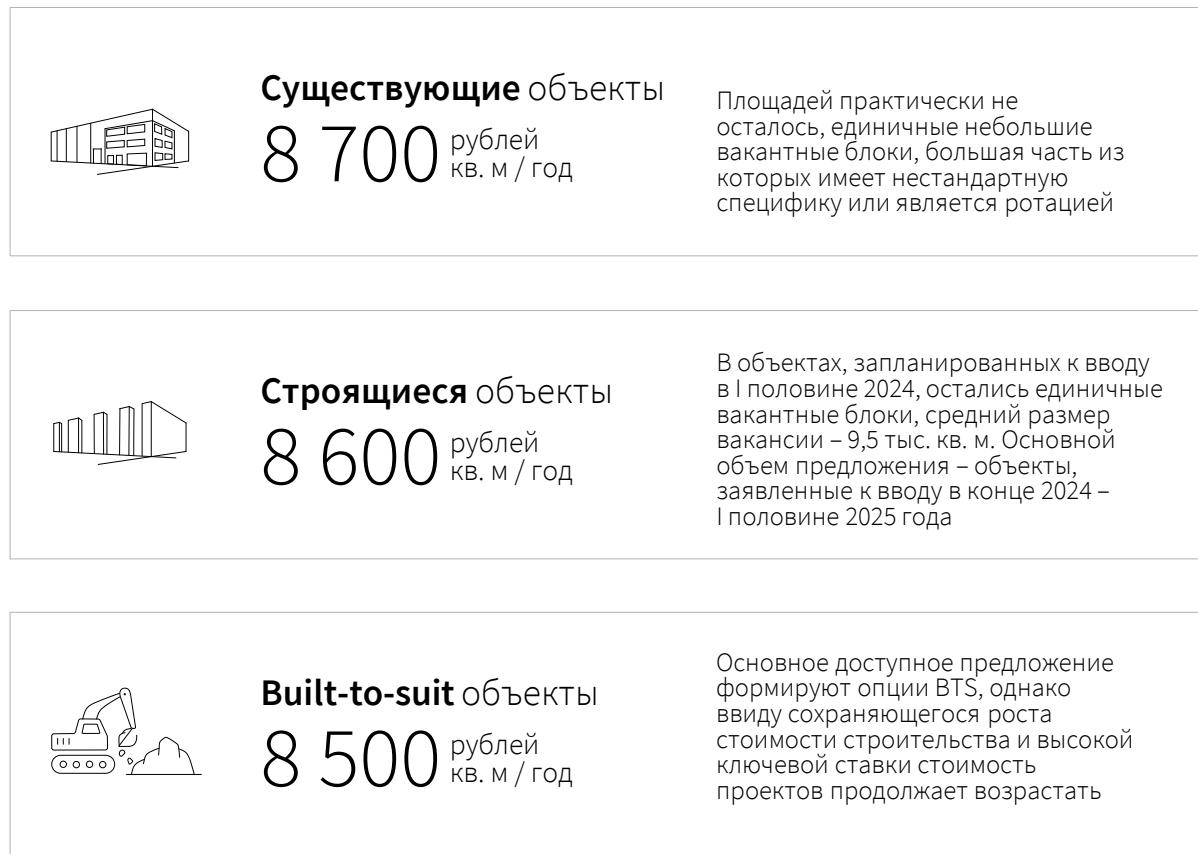
Москва и Московская  
область

Санкт-Петербург

Ключевые  
региональные  
логистические хабы

Развивающиеся  
региональные  
логистические хабы

Приложение



\* Запрашиваемые средневзвешенные ставки аренды на сухие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

Внешний контекст

Россия

Москва и Московская  
область

Санкт-Петербург

Ключевые  
региональные  
логистические хабы

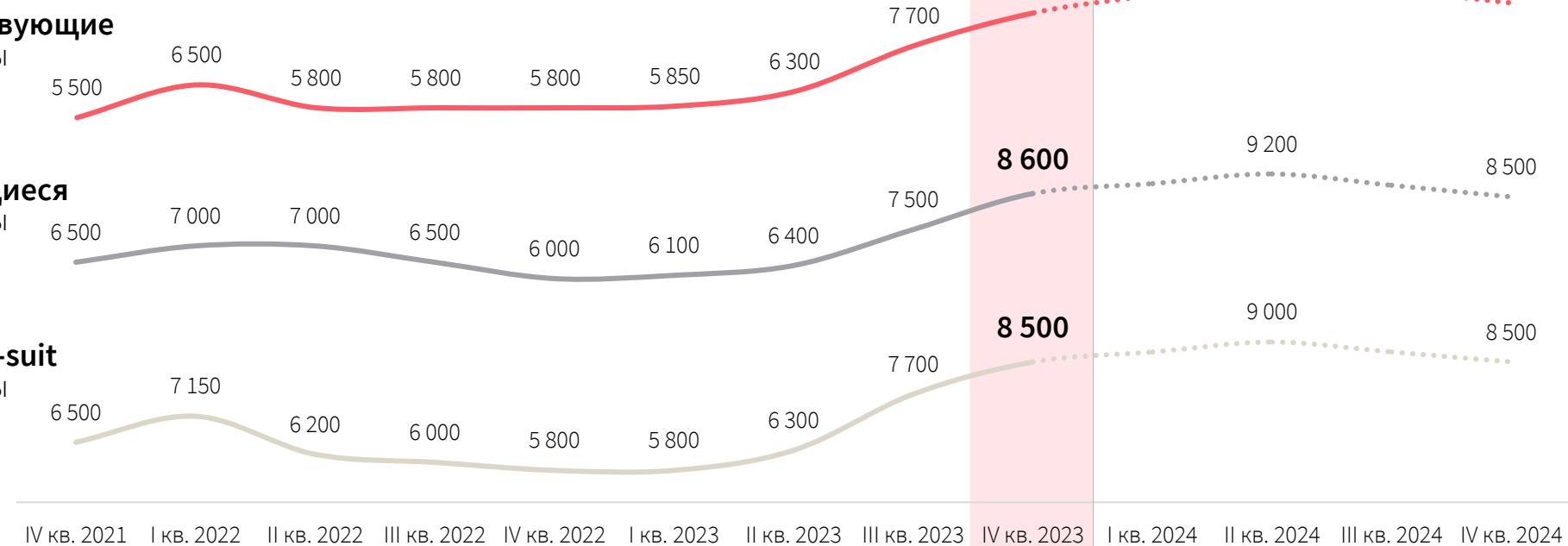
Развивающиеся  
региональные  
логистические хабы

Приложение

# Рост ставок аренды продолжит сохраняться в краткосрочной перспективе

В 2024 году мы ожидаем сохранение повышенного спроса на складскую недвижимость, однако критический дефицит площадей и стремительный рост ставок аренды будут оказывать давление на возможность его реализации. Рост стоимости строительства и рабочей силы подталкивали ставки аренды на строящиеся объекты и объекты BTS к органическому росту на протяжении последних 3 лет, при этом подобные опции все еще продолжали представлять собой более гибкую по ценовым условиям альтернативу существующим объектам. На фоне роста стоимости заемного финансирования диапазон для гибкости коммерческих условий на опции BTS значительно сократился, что приводит к замедлению темпов подписания новых сделок.

Так, мы ожидаем, что высокий темп роста ставок сохранится в первой половине 2024, далее, по мере снижения ключевой ставки, индикаторы покажут постепенную стабилизацию.



\* Запрашиваемые средневзвешенные ставки аренды на сухие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.



Пик роста ставок придется  
на первую половину 2024



Снижение ключевой ставки во  
второй половине 2024 будет  
способствовать стабилизации  
ставок аренды

# Спрос

По итогам 2023 года сумма купленных и арендованных складских площадей в Москве и Московской области составила 3 359 тыс. кв. м, что на 136% выше уровня прошлого года и на 36% выше предыдущего рекорда, зафиксированного в 2021 году.

Большую часть сделок составили сделки по аренде существующих или строящихся объектов – 48% спроса или 1 616 тыс. кв. м. Как результат, эффект от повышенных объемов спекулятивного строительства был нивелирован, дефицит площадей продолжает сохраняться. На сделки формата BTS пришлось 39% спроса или 1 332 тыс. кв. м, из них 386 тыс. кв. – BTS на продажу.

Рекордный спрос – следствие стремительного восстановления потребительского рынка и реализация населением накопленного потенциала. Начиная с апреля 2023 года, оборот розничной торговли превосходил аналогичные показатели 2022 ежемесячно. Совокупно за 11 месяцев 2023 года оборот розничной торговли превысил аналогичный показатель предыдущего года на 5,9%.

С начала 2024 года мы ожидаем замедление темпов роста показателей потребительской активности в связи с завершением реализации потенциала прошлых лет. Кроме того, ужесточение денежно-кредитной политики и высокая степень закредитованности населения также окажут влияние на объемы потребления. Отрицательно скажутся и сохраняющиеся повышенные темпы роста цен. На стороне поддерживающих факторов выступает продолжающийся рост доходов населения ввиду дефицита трудовых ресурсов. По прогнозу Минэкономразвития, оборот розничной торговли в 2024 году составит 3,6% год к году, ввиду чего прогнозируемый объем купленных и арендованных складских площадей в Москве и Московской области составляет 2 500 тыс. кв. м.

Внешний контекст

Россия

Москва и Московская  
область

Санкт-Петербург

Ключевые  
региональные  
логистические хабы

Развивающиеся  
региональные  
логистические хабы

Приложение

## Сумма купленных и арендованных площадей

классы А и В, тыс. кв. м

3 359

144

496

526

531

334

182

448

226

146

174

601

1061

580

709

567

173

212

136

1 061

1 072

1 320

1 393

1 079

1 537

1 269

1 565

1 421

244

250

250

342

258

244

296

595

533

155

264

203

419

87

171

266

208

210

179

187

171

218

236

588

411

215

403

174

566

380

709

580

194

229

174

566

380

709

580

141

255

210

187

171

266

208

208

215

403

174

566

380

709

580

144

496

526

531

334

182

448

226

146

174

601

1061

1 072

1 320

1 393

1 079

1 537

1 269

1 565

1 421

244

250

250

342

258

244

296

595

533

155

264

203

419

87

171

266

208

210

179

187

171

218

236

588

411

215

403

174

566

380

709

580

141

255

210

187

171

266

208

208

215

403

174

566

380

709

580

144

496

526

531

334

182

448

226

146

174

601

1061

1 072

1 320

1 393

1 079

1 537

1 269

1 565

1 421

244

250

250

342

258

244

296

595

533

155

264

203

419

87

171

266

208

210

179

187

171

218

236

588

411

215

403

174

566

380

709

580

141

255

210

187

171

266

208

208

215

403

174

566

380

709

580

144

496

526

531

334

182

448

226

146

174

601

1061

1 072

1 320

1 393

1 079

1 537

1 269

1 565

1 421

244

250

250

342

258

244

296

595

533

155

264

203

419

87

171

266

208

210

179

187

171

218

236

588

411

215

403

174

566

380

709

580

141

255

210

187

171

266

208

208

215

403

174

566

380

709

580

144

496

526

531

334

182

448

226

146

174

601

1061

1 072

1 320

1 393

1 079

1 537

1 269

1 565

1 421

244

250

250

342

258

244

296

595

533

155

264

203

419

87

171

266

208

210

179

187

171

218

236

588

411

215

403

174

566

380

709

580

141

255

210

187

171

266

208

208

215

403

174

566

380

709

580

144

496

526

531

334

182

448

226

146

174

601

1061

1 072

1 320

1 393

1 079

1 537

1 269

1 565

1 421

244

250

250

342

258

244

296

595

533

155

264

203

419

87

171

266

208

210

179

187

171

218

236

588

411

215

403

174

566

380

709

580

141

255

210

187

171

266

208

208

215

403

174

566

380

709

580

144

496

526

531

334

182

448

226

146

174

601

1061

1 072

1 320

1 393

1 079

1 537

1 269

1 565

1 421

244

250

250

342

258

244

296

595

533

155

264

203

419

87

171

266

208

210

179

187

171

218

236

588

411

215

403

174

566

380

709

580

141

255

210

187

171

266

208

208

215

403

174

566

380

709

580

144

496

526

531

334

182

448

226

146

174

601

1061

1 072

1 320

1 393

1 079

1 537

1 269

1 565

1 421

244

250

250

342

258

244

296

595

533

155

264

203

419

87

171

266

208

210

179

187

171

218

236

588

411

215

403

174

566

380

709

580

141

255

210

187

171

266

208

208

215

403

174

566

380

709

580

144

496

526

531

334

182

448

226

146

174

601

1061

1 072

1 320

1 393

1 079

1 537

1 269

1 565

1 421

244

250

250

342

258

244

296

595

533

155

264

203

419

87

171

266

208

210

179

187

171

218

236

588

411

215

403

174

566

380

709

580

141

255

210

187

171

266

208

208

215

403

174

566

380

709

580

144

496

526

531

334

182

448

226

146

174

601

1061

1 072

1 320

1 393

1 079

1 537

1 269

1 565

1 421

244

250

250

342

258

244

296

595

533

155

264

203

419

87

171

266

208

210

179

187

171

218

236

588

411

215

403

174

566

380

709

580

141

255

210

187

171

266

208

208

215

403

174

566

380

709

580

144

496

526

531

334

182

448

226

146

174

601

1061

1 072

1 320

1 393

1 079

1 537

1 269

1 565

1 421

244

250

250

342

258

244

296

595

533

155

264

203

419

87

171

266

208

210

179

187

171

218

236

588

411

215

403

174

566

380

709

580

141

255

210

187

171

266

208

208

215

403

174

566

380

709

580

144

496

526

531

334

182

448

226

146

174

601

1061

1 072

1 320

1 393

1 079

1 537

1 269

1 565

1 421

244

250

250

342

258

244

296

595

533

155

264

203

419

87

171

266

208

210

179

187

171

218

236

588

411

215

403

174

566

380

709

580

141

255

210

187

171

266

208

208

215

403

174

566

380

709

580

144

496

526

531

334

182

448

226

146

174

601

1061

1 072

1 320

1 393

1 079

1 537

1 269

1 565

1 421

244

250

250

342

258

244

296

595

533

155

264

203

419

87

171

266

208

210

179

187

171

218

236

588

411

215

403

174

566

380

709

580

141

255

210

187

171

266

208

208

215

403

174

566

380

709

580

144

496

526

531

334

182

448

226

146

174

601

1061

1 072

1 320

1 393

1 079

1 537

1 269

1 565

1 421

244

250

250

342

258

244

296

595

533

155

264

203

419

87

171

266

208

210

179

187

171

218

236

588

411

215

403

174

566

380

709

580

141

255

210

187

171

266

208

208

215

403

174

566

380

709

580

144

496

526

531

334

182

448

226

146

174

601

1061

1 072

1 320

1 393

1 079

1 537

1 269

1 565

1 421

244

250

250

342

258

244

296

595

533

155

264

203

419

87

171

266

208

210

179

187

171

218

236

588

411

215

403

174

566

380

709

580

141

255

210

187

171

266

208

208

215

403

174

566

380

709

580

144

496

526

531

334

182

448

226

146

174

601

1061

1 072

1 320

1 393

1 079

1 537

1 269

1 565

1 421

244

250

250

342

258

244

296

595

533

155

264

203

419

87

171

266

208

210

179

187

171

218

236

588

411

215

403

174

566

380

709

580

141

255

210

187

171

266

208

208

215

403

174

566

380

709

580

144

496

526

531

334

182

448

226

146

174

601

1061

1 072

1 320

1 393

1 079

1 537

1 269

1 565

1 421

244

250

250

342

258

244

296

595

533

155

264

203

419

87

171

266

208

210

179

187

171

218

236

588

411

215

403

174

566

380

709

580

141

255

210

187

171

266

208

208

215

403

174

566

380

709

580

144

496

526

531

334

182

448

226

146

174

601

1061

1 072

1 320

1 393

1 079

1 537

1 269

1 565

1 421

244

250

250

342

258

244

296

595

533

155

264

203

419

87

171

266

208

210

179

187

171

218

236

588

4

Внешний контекст

Россия

Москва и Московская  
область

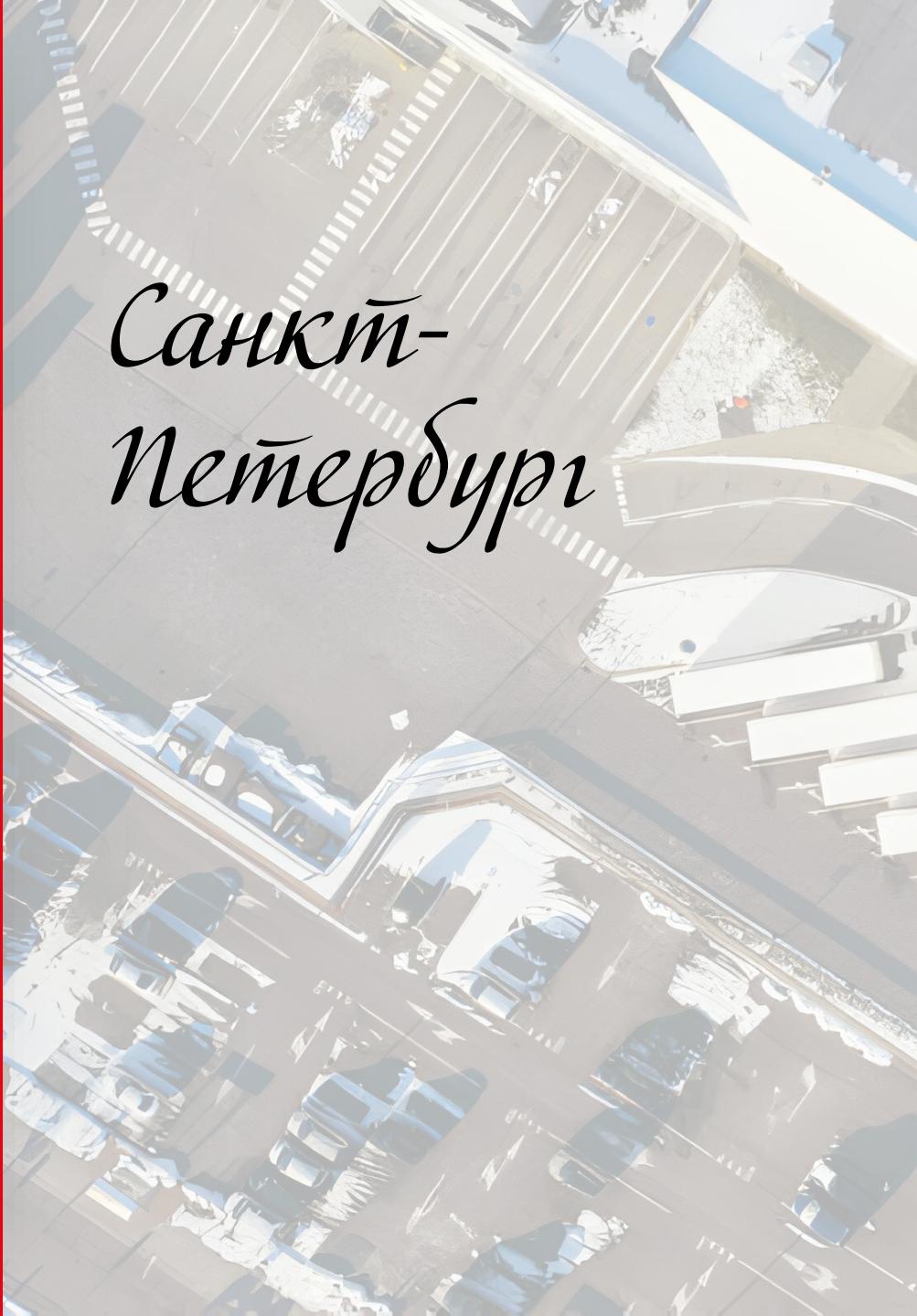
Санкт-Петербург 

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	I кв. 2023	II кв. 2023	III кв. 2023	IV кв. 2023	2024п
<b>Общее предложение складских площадей, тыс. кв. м, классы А и В</b>	4 150	4 633	4 659	4 741	4 863	<b>5 009</b>	5 559
<b>Новое строительство*, тыс. кв. м, классы А и В</b>	229	483	26	108	230	<b>376</b>	550
<b>Сумма купленных и арендованных площадей*, тыс. кв. м, классы А и В</b>	432	379	117	525	591	<b>1 002</b>	300
<b>Доля свободных площадей, % Классы А и В</b>	0,9%	1,8%	2,9%	2,4%	1,7%	<b>0,9%</b>	<1,0%
<b>Ставка аренды** на существующие объекты, руб./кв. м/год, класс А</b>	5 300	5 800	6 280	6 240	7 300	<b>8 500</b>	8 500
<b>Ставка аренды** на строящиеся объекты, руб./кв. м/год, класс А</b>	5 500	5 900	6 300	6 500	7 865	<b>8 600</b>	8 400

Основные изменения  
за 2023 год

**Рекордный объем спроса**  
**1 млн кв. м за всю историю наблюдений**

**Снижение уровня  
вакантности на 0,9 п.п.**  
по сравнению с 2022 г.  
Возвращение к показателю 2021 г.

**Рост средневзвешенной  
ставки аренды на 46,5%**  
по сравнению с 2022 г.

Индикатор показывает значительный рост  
на фоне рекордного спроса и не успевающего  
за ним прироста предложения

**Ставка аренды на  
строительные объекты**  
достигла **8 600** тыс. руб.  
кв. м в год

\* Индикатор за I-IV кварталы 2023 года представлен накопленным итогом

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

# 2024: высокие объемы ввода при стабилизации спроса

Внешний контекст

Россия

 Москва и Московская  
область

**Санкт-Петербург**

 Ключевые  
региональные  
логистические хабы

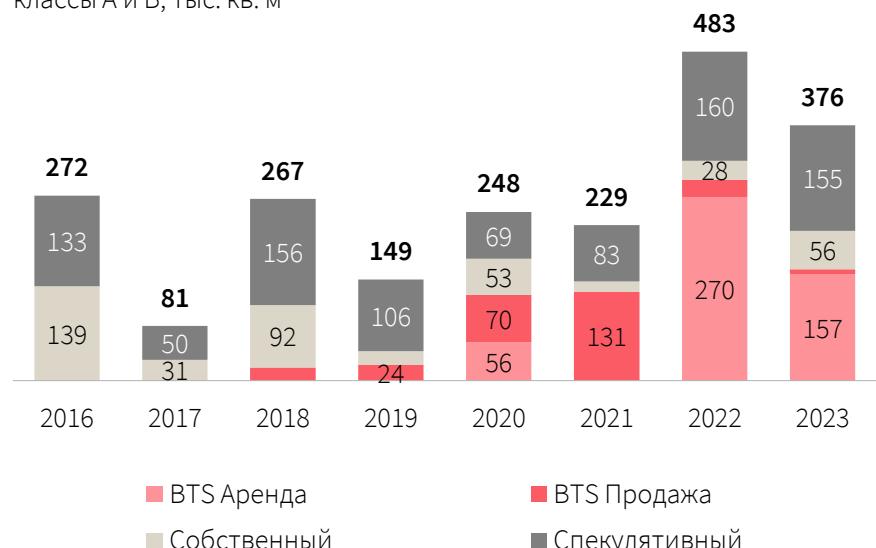
 Развивающиеся  
региональные  
логистические хабы

Приложение

По итогам 2023 года показатель нового строительства находится на повышенном уровне – 376 тыс. кв. м. 59% нового ввода составили объекты, не выходящие на спекулятивный рынок (собственные объекты компаний, а также проекты BTS). Крупнейший объект, введенный в эксплуатацию в 2023 году, – РЦ СберЛогистика в Армада Парк (108 тыс. кв. м).

В 2024 году мы будем наблюдать повышенные объемы ввода ввиду завершения строительства ряда крупных проектов BTS, подписанных в 2023, а также крупных уже законтрактованных спекулятивных проектов. Объем нового строительства может составить более 550 тыс. кв. м, что станет рекордом за всю историю наблюдений.

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



Спрос на складскую недвижимость в Санкт-Петербурге и Ленинградской области в 2023 году демонстрирует исторический максимум, однако его ключевая специфика – неравномерность. Так, мы наблюдали значительное сокращение спроса со стороны логистических компаний (-79% г/г), а также со стороны производителей (-58% г/г). Исторически именно эти категории арендаторов составляли значительную часть спроса в регионе, однако трансформация грузопотоков вносит свои корректизы. Положительная динамика наблюдается со стороны дистрибуторов (x4,5 раза г/г). Рекордная активность компании OZON (577 тыс. кв. м или 58% всего спроса) – ключевой фактор неустойчивости текущего пикового индикатора суммы купленных и арендованных площадей.

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



Внешний контекст

Россия

Москва и Московская  
область

Санкт-Петербург

Ключевые  
региональные  
логистические  
хабы



Развивающиеся  
региональные  
логистические хабы

Приложение

# Ключевые региональные логистические хабы

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

Екатеринбург	1 899 тыс. кв. м
Новосибирск	1 622 тыс. кв. м
Самара	1 135 тыс. кв. м
Казань	1 098 тыс. кв. м
Краснодар	1 081 тыс. кв. м
Ростов-на-Дону	1 003 тыс. кв. м



# Ключевые индикаторы

Спрос на ключевых региональных логистических рынках в отличие от других регионов не смог превзойти исторический максимум 2021 года. Совокупно сумма купленных и арендованных площадей в 6 хабах составила 510 тыс. кв. м (+55% г/г и на 30% ниже рекордного 2021). Во многом реализация спроса была ограничена дефицитом предложения: так, практически во всех регионах доля вакантных площадей сохраняется менее 1% уже на протяжении года.

На фоне отсутствия свободных спекулятивных площадей и роста стоимости строительства новых объектов ставки аренды показывают стремительный рост (в среднем +56%). Новое строительство ограничено, практически все спекулятивные объекты вводятся в эксплуатацию на 100% заполненными.

Внешний контекст

Россия

Москва и Московская область

	<b>Общее предложение складских площадей, классы А и В, 2023</b>	<b>Новое строительство, классы А и В, 2023</b>	<b>Сумма купленных и арендованных площадей, классы А и В, 2023</b>	<b>Доля свободных площадей, классы А и В, IV кв. 2023</b>	<b>Ставка аренды*, класс А, IV кв. 2023</b>
Санкт-Петербург	Екатеринбург	1 899 тыс. кв. м	208 тыс. кв. м	193 тыс. кв. м	1% <span style="background-color: #cccccc; color: black;">-</span> 8 700 руб./кв. м/год <span style="background-color: #009640; color: white;">+60%</span>

Санкт-Петербург

Ключевые региональные логистические хабы	Новосибирск	1 622 тыс. кв. м	53 тыс. кв. м	53 тыс. кв. м	<1% <span style="background-color: #cccccc; color: black;">-</span> 8 500** руб./кв. м/год <span style="background-color: #009640; color: white;">+49%</span>
--	-------------	------------------	---------------	---------------	---

Развивающиеся региональные логистические хабы

Развивающиеся региональные логистические хабы	Самара	1 135 тыс. кв. м	40 тыс. кв. м	13 тыс. кв. м	<1% <span style="background-color: #cccccc; color: black;">-</span> 8 500** руб./кв. м/год <span style="background-color: #009640; color: white;">+63%</span>
---	--------	------------------	---------------	---------------	---

Казань

Казань	Казань	1 098 тыс. кв. м	90 тыс. кв. м	106 тыс. кв. м	<1% <span style="background-color: #cccccc; color: black;">-</span> 8 500** руб./кв. м/год <span style="background-color: #009640; color: white;">+47%</span>
--------	--------	------------------	---------------	----------------	---

Приложение

Приложение	Краснодар	1 081 тыс. кв. м	209 тыс. кв. м	84 тыс. кв. м	2,1% <span style="background-color: #ff0000; color: white;">+2,0 п.п.</span> 8 500** руб./кв. м/год <span style="background-color: #009640; color: white;">+55%</span>
------------	-----------	------------------	----------------	---------------	--

Ростов-на-Дону	Ростов-на-Дону	1 003 тыс. кв. м	22 тыс. кв. м	60 тыс. кв. м	<1% <span style="background-color: #cccccc; color: black;">-</span> 8 700 руб./кв. м/год <span style="background-color: #009640; color: white;">+60%</span>
----------------	----------------	------------------	---------------	---------------	---

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

Изменение указано к индикатору III квартала 2023 г.

\*\* Вакансии, соответствующие методологии расчета ставок, отсутствуют

# Екатеринбург

Внешний контекст

Россия

Москва и Московская  
область

Санкт-Петербург

**Ключевые  
региональные  
логистические хабы**

Развивающиеся  
региональные  
логистические хабы

Приложение

1 899 тыс. кв. м

Сумма существующих площадей  
Классы А и В  
IV квартал 2023

1 %

Доля свободных площадей  
Классы А и В  
IV квартал 2023

8 700 рублей  
кв. м / год

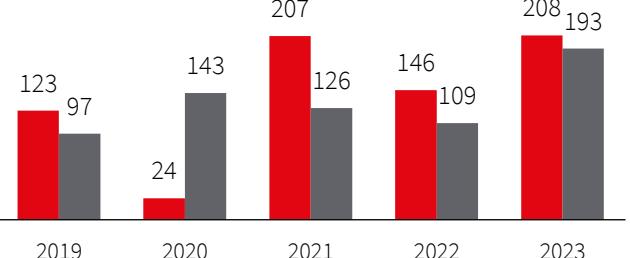
Ставка аренды\*  
Класс А  
IV квартал 2023

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

## Вакантность и ставки аренды\*



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



■ Новое строительство

■ Сумма купленных и арендованных площадей



# Новосибирск

Внешний контекст

Россия

Москва и Московская  
область

Санкт-Петербург

**Ключевые  
региональные  
логистические хабы**

Развивающиеся  
региональные  
логистические хабы

Приложение

1 622 тыс. кв. м

Сумма существующих площадей  
Классы А и В  
IV квартал 2023

<1 %

Доля свободных площадей  
Классы А и В  
IV квартал 2023

8 500 рублей  
кв. м / год

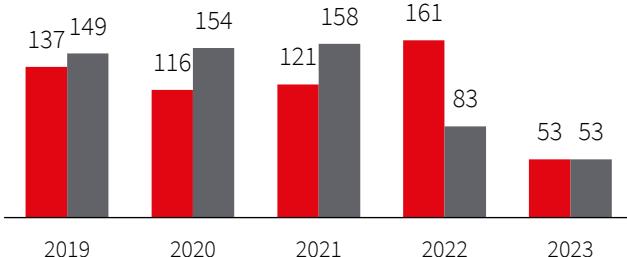
Ставка аренды\*  
Класс А  
IV квартал 2023

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

## Вакантность и ставки аренды\*



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



■ Новое строительство

■ Сумма купленных и арендованных площадей



# Самара

Внешний контекст

Россия

Москва и Московская  
область

Санкт-Петербург

**Ключевые  
региональные  
логистические хабы**

Развивающиеся  
региональные  
логистические хабы

Приложение

1 135 тыс. кв. м

Сумма существующих площадей  
Классы А и В  
IV квартал 2023

<1 %

Доля свободных площадей  
Классы А и В  
IV квартал 2023

8 500 рублей  
кв. м / год

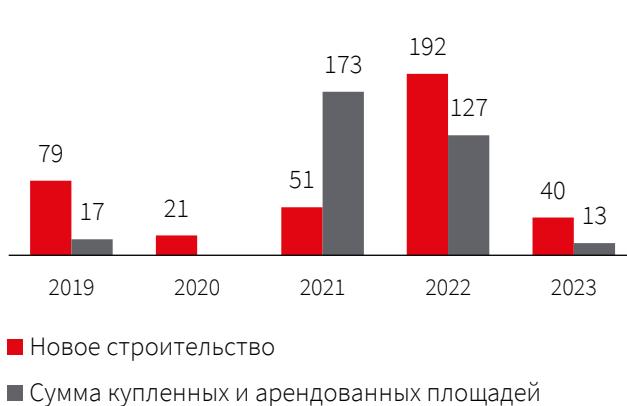
Ставка аренды\*  
Класс А  
IV квартал 2023

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

## Вакантность и ставки аренды\*



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



## Казань

1 098 тыс. кв. м

## Сумма существующих площадей Классы А и В IV квартал 2023

<1 %

## Доля свободных площадей Классы А и В IV квартал 2023

8 500 рублей  
кв. м / год

\* 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



# Краснодар

Внешний контекст

Россия

Москва и Московская  
область

Санкт-Петербург

**Ключевые  
региональные  
логистические хабы**

Развивающиеся  
региональные  
логистические хабы

Приложение

1 081 тыс. кв. м

Сумма существующих площадей  
Классы А и В  
IV квартал 2023

2,1 %

Доля свободных площадей  
Классы А и В  
IV квартал 2023

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.

## Вакантность и ставки аренды\*



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



**Romex Чижик Теучежский**  
Девелопер: Romex Group



# Ростов-на-Дону

Внешний контекст

Россия

Москва и Московская  
область

Санкт-Петербург

**Ключевые  
региональные  
логистические хабы**

Развивающиеся  
региональные  
логистические хабы

Приложение

1 003 тыс. кв. м

Сумма существующих площадей  
Классы А и В  
IV квартал 2023

<1 %

Доля свободных площадей  
Классы А и В  
IV квартал 2023

8 700 рублей  
кв. м /год

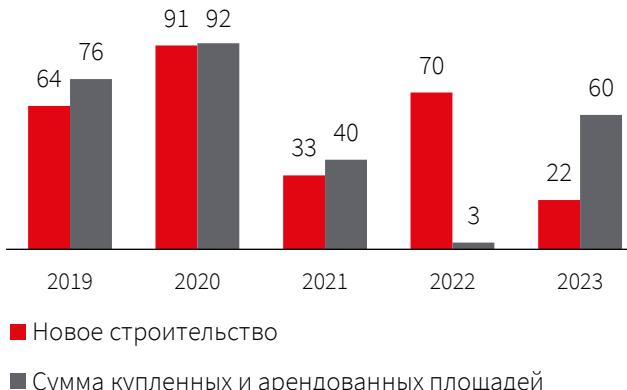
Ставка аренды\*  
Класс А  
IV квартал 2023

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

## Вакантность и ставки аренды\*



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



Внешний контекст

Россия

Москва и Московская  
область

Санкт-Петербург

Ключевые  
региональные  
логистические хабы

Развивающиеся  
региональные  
логистические хабы

Приложение

# Развивающиеся региональные логистические хабы

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



# Спрос в развивающихся хабах бьет рекорды

По итогам 2023 года спрос составил более 1,1 млн кв. м складских площадей, общий объем предложения приближается к 9 млн кв. м

Внешний контекст

Россия

Москва и Московская область

Санкт-Петербург

Ключевые региональные логистические хабы

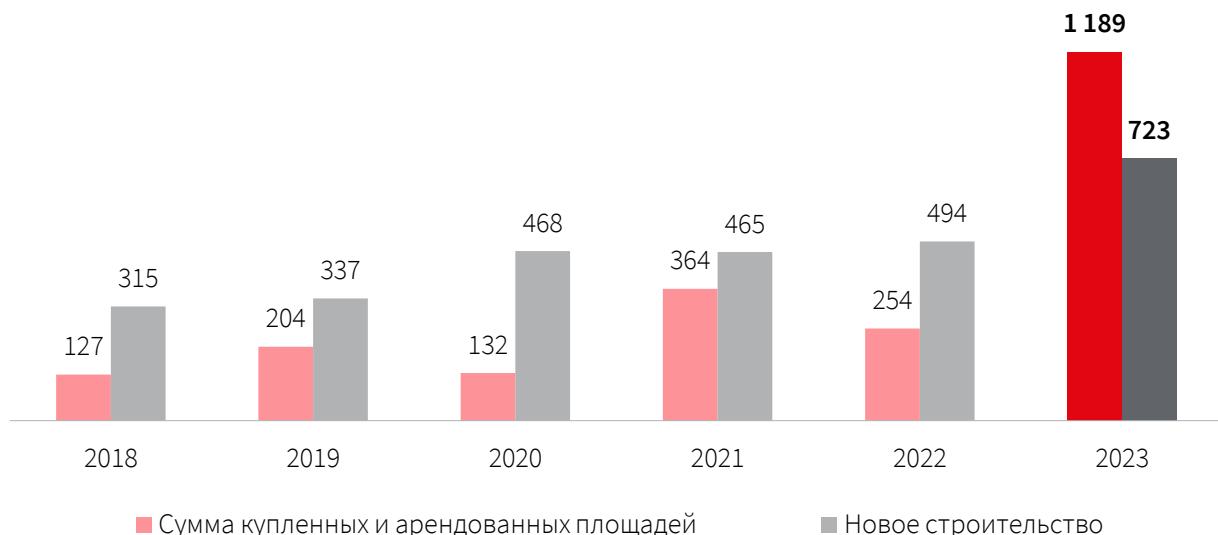
Развивающиеся региональные логистические хабы

Приложение

К концу 2023 года спрос в развивающихся региональных логистических хабах достиг исторического максимума, превысив значение прошлого года в 4,5 раза. Драйверами спроса стали онлайн-операторы и многоканальный ритейл, деловая активность которых была на пике в течение года: их совокупная доля в сумме купленных и арендованных площадей составила 90%.

Более 500 тыс. кв. м складских объектов было подписано в крупных административных центрах: Омске, Оренбурге, Тюмени, Саратове и Уфе – находящихся в зоне влияния новых транспортных коридоров.

## 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	8,5 млн кв. м
Воронеж	887 тыс. кв. м
Нижний Новгород	656 тыс. кв. м
Челябинск	447 тыс. кв. м
Владивосток	433 тыс. кв. м
Волгоград	433 тыс. кв. м
Калуга	408 тыс. кв. м
Хабаровск	376 тыс. кв. м
Тула	372 тыс. кв. м
Красноярск	350 тыс. кв. м
Тверь	340 тыс. кв. м
Рязань	331 тыс. кв. м
Уфа	276 тыс. кв. м
Пермь	262 тыс. кв. м
Ульяновск	232 тыс. кв. м
Майкоп	226 тыс. кв. м

Внешний контекст

Россия

Москва и Московская  
область

Санкт-Петербург

Ключевые  
региональные  
логистические хабы

Развивающиеся  
региональные  
логистические хабы

Приложение



# Приложение



# Изданые ранее отчеты

Внешний контекст

Россия

Москва и Московская  
область

Санкт-Петербург

Ключевые  
региональные  
логистические хабы

Развивающиеся  
региональные  
логистические хабы

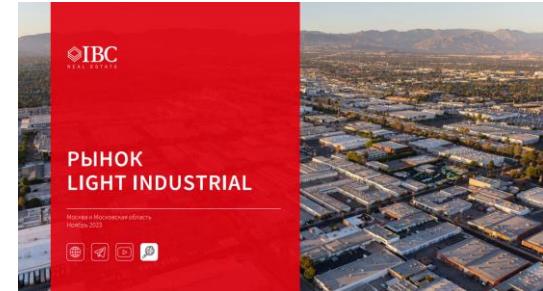
Приложение



Инвестиции в недвижимость России  
IV квартал 2023



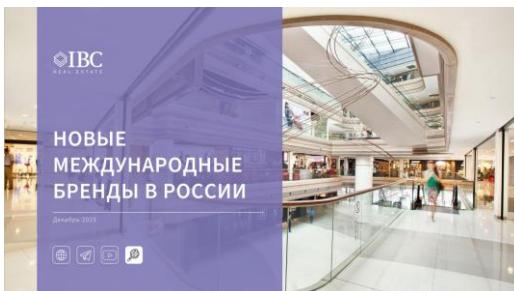
Трудовые ресурсы  
Ноябрь 2023



Рынок Light Industrial  
Ноябрь 2023



Складская недвижимость  
III квартал 2023



Новые международные бренды  
Декабрь 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,  
ул. Валовая, д. 26  
Moscow.Russia@ibcrealestate.ru

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

### Казахстан

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