



СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ РОССИИ

II квартал 2024 года



Industrial City Есипово

Внешний контекст >

Россия

Москва и Московская
область

Санкт-Петербург

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение

Внешний контекст

21

22

Высокие темпы восстановления экономики и роста цен

Внешний контекст

Россия

Москва и Московская область

Санкт-Петербург

Ключевые региональные логистические хабы

Развивающиеся региональные логистические хабы

Приложение

Первая оценка ВВП¹ по итогам I квартала составила в текущих ценах 43 240 млрд рублей, темпы роста превысили значения IV квартала 2023 года и достигли 5,4% г/г. Предварительные данные II квартала свидетельствуют о сохранении повышенной динамики восстановления экономики и, как следствие, усилении ценового давления. Так, индекс потребительских цен за январь-май г/г составил 7,8% и индекс цен производителей² 18,5%.

Наблюдаемую динамику экономической активности и спроса поддерживают рост бюджетных расходов, сохраняющиеся высокие темпы роста доходов населения, значительные темпы роста кредитования и государственного спроса.

Рынки коммерческой недвижимости на текущую ситуацию реагируют повышенным спросом и дефицитом предложения, а также высокими темпами роста цен и тарифов. Высокая инфляция производителей сказывается на стоимости строительства объектов, однако объем строительства и темпы старта новых проектов на текущий момент еще не начали снижаться.

Источники: ЦБ РФ, Росстат, IBC Real Estate.

1. Актуальная оценка ВВП по итогам I кв. 2024 года, опубликованная 05.07.2024.

2. ИЦП – показатель изменения цен производителей на отгруженные товары (сырье, материалы и товары промежуточного потребления), предназначенные для реализации на внутреннем рынке.

3. Рост ставок на существующие сухие склады класса А в Москве и МО. Изменение II кв. 2024 года ко II кв. 2023 года.

4. Изменение цен без учета ЗУ и ТУ для складского объекта класса А в ЦФО.

5. Рост средней цены на гостиничный номер в Москве за январь-май 2024 года к январю-маю 2023 года. Учтены гостиницы всех ценовых сегментов.

6. Рост совокупной арендной платы, включая фиксированные платежи и плату от товарооборота, где применимо, в качественных ТЦ Москвы. Изменение II кв. 2024 года ко II кв. 2023 года.

7. Изменение цен без учета ЗУ для качественных объектов в Москве. Для гостиниц – 4-5*.

8. Рост ставок на существующие офисы классов А, В+, В- в Москве. Изменение II кв. 2024 года ко II кв. 2023 года.

9. Изменение цен без учета ЗУ для офисного объекта класса А в Москве без учета внутренней отделки офисов. [Узнать подробнее в новом отчете IBC Real Estate.](#)

7,8 % составил индекс цен потребителей за 5 мес. 2024 г/г

18,5 % составил индекс цен производителей за 5 мес. 2024 г/г

71 % рост ставок аренды на склады³ г/г

28 % рост стоимости строительства складов⁴ г/г

40 % рост стоимости гостиничного номера⁵ г/г

17 % рост стоимости строительства гостиниц⁷ г/г

7 % рост ставок аренды на ТЦ⁶ г/г

16 % рост стоимости строительства ТЦ⁷ г/г

6 % рост ставок аренды на офисы⁸ г/г

18 % рост стоимости строительства офисов⁹ г/г

Внешний контекст

Россия

Москва и Московская
область

Санкт-Петербург

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение



Россия



Industrial City Есипово

Рынок складской недвижимости России

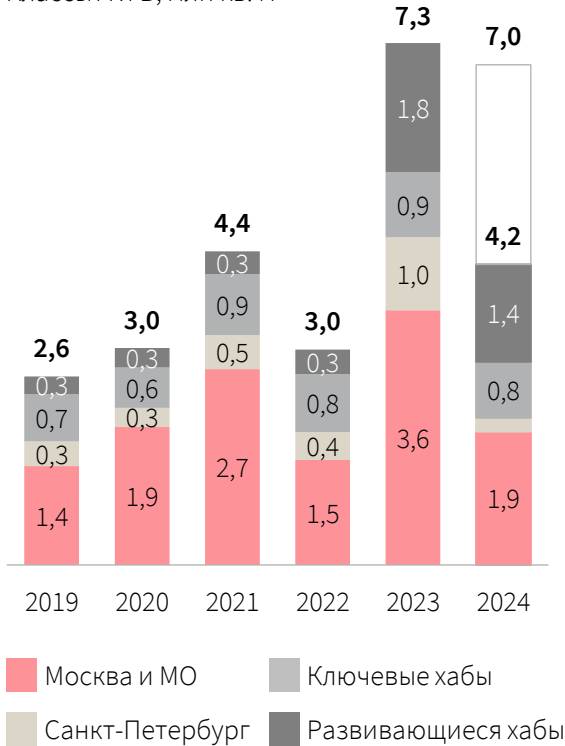
Итоги II квартала 2024 года

Общий объем складских площадей

Россия в целом	52,8 млн кв. м
Москва и МО	29,4 млн кв. м
Санкт-Петербург	5,3 млн кв. м
Ключевые хабы	9,4 млн кв. м
Екатеринбург	2,1 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
Воронеж	1,0 млн кв. м
Развивающиеся хабы*	8,7 млн кв. м

Динамика спроса

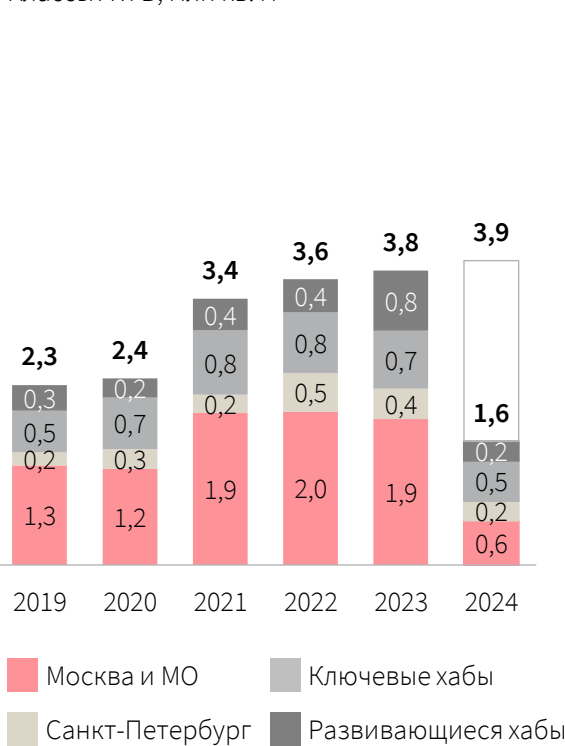
Классы А и В, млн кв. м



По итогам I полугодия 2024 года объем спроса составил 4,2 млн кв. м, что стало рекордным показателем среди аналогичных периодов прошлых лет. Прирост год к году составил 40%, а преобладающими в структуре спроса стали BTS-сделки (69%).

Динамика нового ввода

Классы А и В, млн кв. м



Совокупно по России объем нового ввода за I полугодие 2024 составил 1,6 млн кв. м, что выше показателя аналогичного периода прошлого года на 26%. Во втором полугодии также ожидаются повышенные объемы ввода в связи с завершением BTS-проектов.

* 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	II кв. 2024	2024п
Общее предложение складских площадей, тыс. кв. м, классы А и В	24 985	26 937	28 794	29 183	29 360	30 794
Новое строительство*, тыс. кв. м, классы А и В	1 932	1 952	1 857	389	566	2 000
Сумма купленных и арендованных площадей*, тыс. кв. м, классы А и В	2 749	1 473	3 571	395	1 871	3 500
Доля свободных площадей, % классы А и В	0,3%	3,0%	0,3%	0,7%	0,9%	<1%
Ставка аренды** на существующие объекты, руб./кв. м/год, класс А	5 500	5 800	8 700	9 700	10 800	12 000
Ставка аренды** на строящиеся объекты, руб./кв. м/год, класс А	6 500	6 000	8 600	9 500	11 800	12 500
Ставка аренды** на BTS объекты, руб./кв. м/год, класс А	6 500	5 800	8 500	9 250	10 500	11 000

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

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

Основные изменения за II квартал 2024 года

Крупнейшие новые объекты:

- 1. Логопарк Софьино 42 тыс. кв. м
- 2. Атлант Парк №36 40 тыс. кв. м
- 3. СК Обухово 30 тыс. кв. м
- 4. Индустриальный Парк Клин II 22 тыс. кв. м

Рекордный спрос

Объем спроса по итогам I полугодия 2024 года достиг исторического максимума относительно аналогичных периодов прошлых лет и составил 1,9 млн кв. м, превысив прошлогодний показатель на 28%.

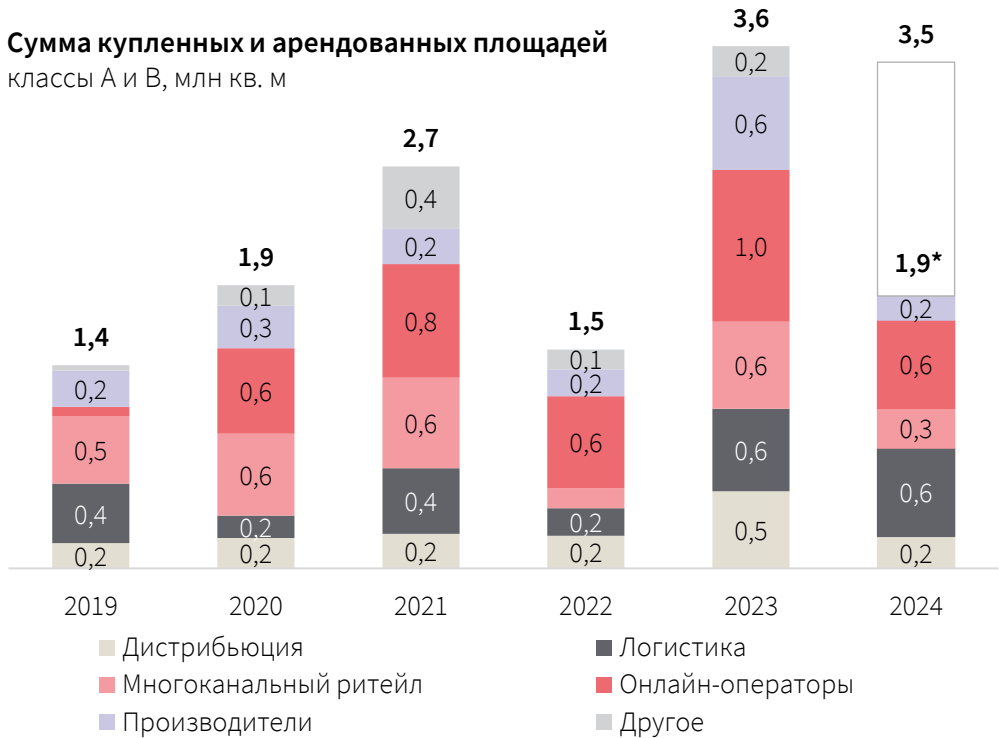
Рост ставок аренды продолжается

Текущая конъюнктура рынка складской недвижимости подталкивает ставки аренды вверх. Так, прогноз по арендной ставке на конец 2024 года был пересмотрен. Средний прирост ставок аренды на существующие объекты год к году составит 38%.

Спрос выше, чем в рекордном 2023

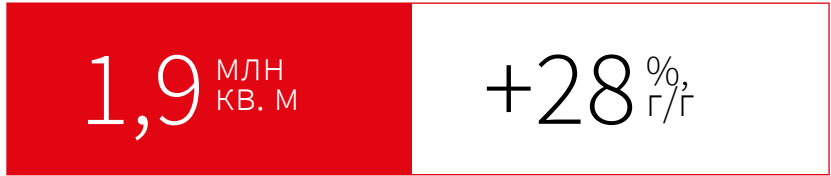
В Москве и Московской области сумма купленных и арендованных площадей за I полугодие 2024 года составила 1,9 млн кв. м, 77% из которых было реализовано в апреле и мае. Если по итогу I квартала 70% спроса приходилось на производителей, логистов и дистрибьюторов, то уже по итогам полугодия в лидеры вышли онлайн-операторы (32% в структуре спроса), а также логисты, обеспечивающие масштабирование онлайн-бизнесов экосистем (32% в структуре спроса).

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



* Индикатор реализованных площадей за I и II квартал 2024 года.

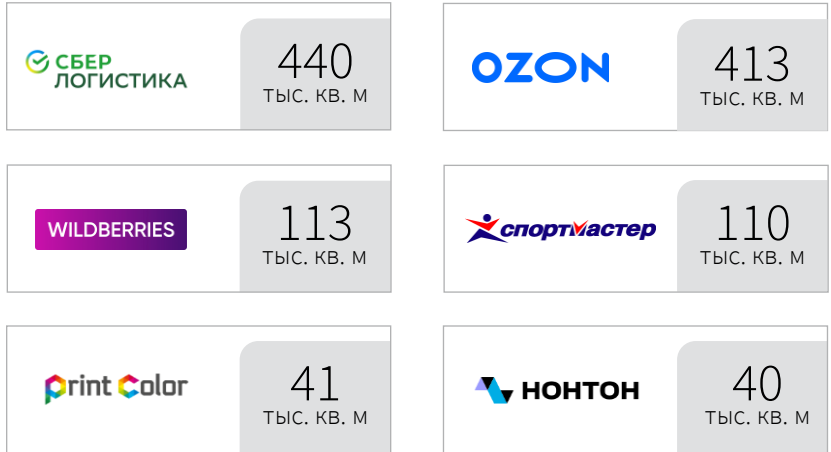
Индикатор спроса за I полугодие 2024 года



48% от общего объема спроса в I полугодии 2024 года, или 0,9 млн кв. м, площадей было реализовано сделками BTS-формата, что говорит о готовности крупных игроков рынка принимать решения в пользу реализации проектов, несмотря на высокую стоимость заемного финансирования.

Доля сделок по аренде складских площадей за I полугодие 2024 года в общем объеме спроса составила 39%, а доля сделок по продаже и субаренде - 7% и 6% соответственно.

Объем сделок ключевых компаний в I полугодии 2024 года

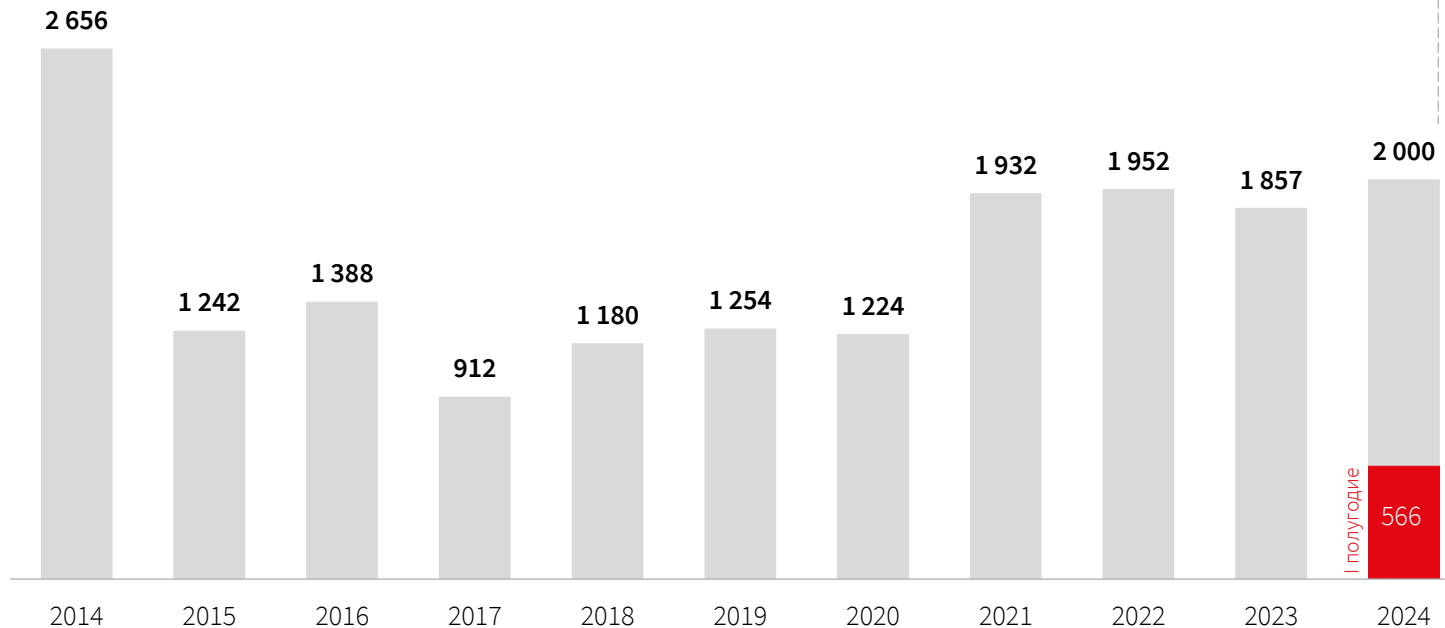


В ожидании высокого ввода во втором полугодии

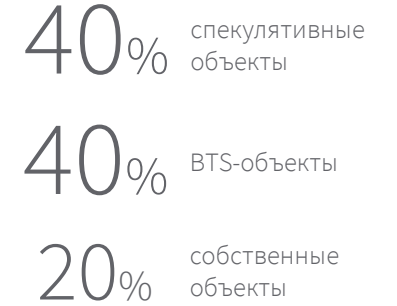
По итогам II квартала 2024 года объем ввода составил 566 тыс. кв. м, что на 15% ниже показателя аналогичного периода прошлого года. Во II квартале темпы ввода замедлились относительно I квартала, однако во второй половине 2024 года мы ожидаем повышенные объемы ввода. Это связано с изменением структуры ввода: если за I полугодие 70% ввода составили спекулятивные объекты, то во II полугодии 2024 года мы ожидаем ввод BTS-объектов, повышенный спрос на которые был зафиксирован в 2023 году.

Высокая деловая активность на рынке складской недвижимости по итогам I полугодия 2024 года позволяет нам прогнозировать повышенные объемы ввода и в 2025 году.

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



Ожидаемая структура ввода на конец 2024 года



Структура ввода, I полугодие 2024 года



Рост ставок аренды сохраняется

Активное спекулятивное строительство в I полугодии 2024 года не решило проблему дефицита предложения в Московском регионе. Доля вакантных площадей сохраняет свои минимальные значения и не превышает 1%. На текущую конъюнктуру рынка влияют факторы, имеющие устойчивый характер: высокая стоимость заемного финансирования, растущий спрос на складские площади, стоимость строительства и рабочей силы.

Ставка на строящиеся объекты за последние годы иногда даже превышает арендную ставку на существующие склады. Это связано прежде всего с дефицитом вакантного предложения на действующих складских площадях и высокой степенью законтрактованности объектов уже на этапе строительства. Рост ставок аренды на строящиеся объекты за квартал составил 24%. До конца года мы ожидаем повышения индикатора до 12 500 рублей за кв. м. в год.

+38%

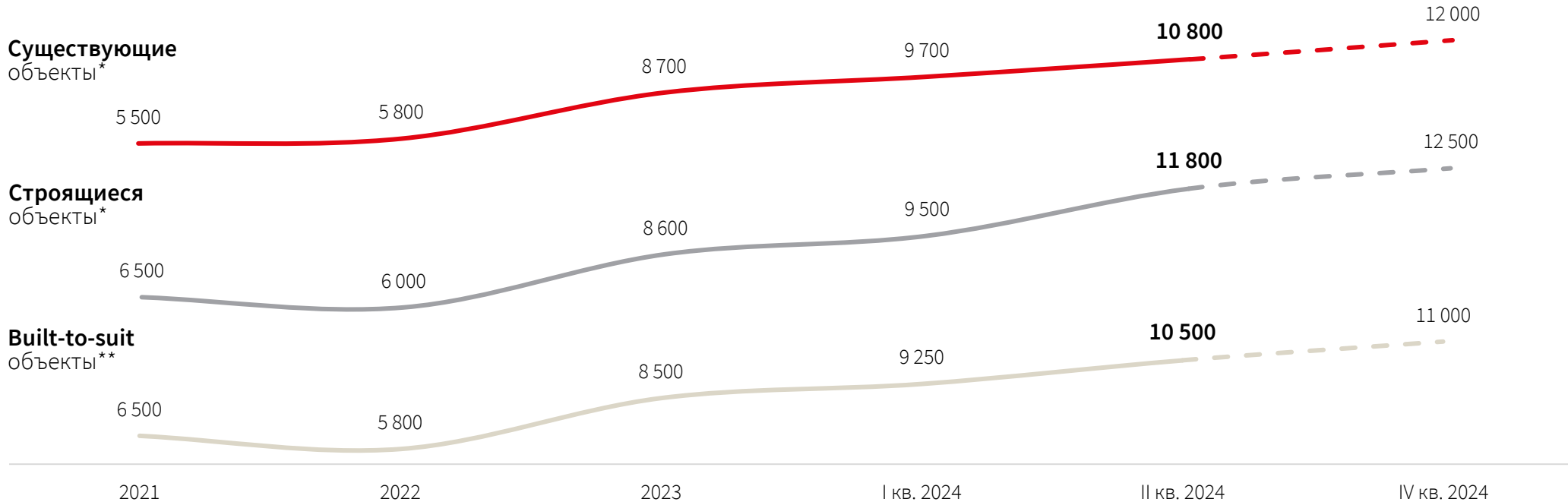
составит прирост ставок аренды г/г на существующие объекты по итогу 2024

<1%

доля вакантных площадей не превышает 1% более года (с конца II квартала 2023 года)

Динамика ставок аренды

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



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

** Экспертная оценка IBC Real Estate

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	II кв. 2024	2024п
Общее предложение складских площадей, тыс. кв. м, классы А и В	4 296	4 788	5 178	5 319	5 426	5 678
Новое строительство, тыс. кв. м, классы А и В	230	492	390	141	248	550
Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м, классы А и В	472	389	1 050	70	192	350
Доля свободных площадей, % Классы А и В	0,9%	1,8%	0,9%	0,5%	0,4%	<1,0%
Ставка аренды* на существующие объекты, руб./кв. м/год, класс А	5 300	5 800	8 500	9 500	10 500	11 000
Ставка аренды* на строящиеся объекты, руб./кв. м/год, класс А	5 500	5 900	8 600	9 600	10 600	11 100

Основные изменения за II квартал 2024 года

Крупнейшие новые объекты:

- 1. Агропарк Нарт 38 тыс. кв. м
- 2. ПСК Карлино 23 тыс. кв. м
- 3. Адмирал Волхонское II 20 тыс. кв. м
- 4. Первая мебельная фабрика 15 тыс. кв. м
- 5. Ладога 6 тыс. кв. м

Сдержанный спрос

Ввиду низких объемов новых сделок прогноз по спросу в регионе на конец 2024 года был пересмотрен в сторону понижения: до 350 тыс. кв. м совокупно к декабрю 2024 (ранее – 500 тыс. кв. м). Объем ввода в эксплуатацию по итогу года превысит текущий спрос, однако практически полностью будет представлен законтрактованными объектами.

Рост средневзвешенной ставки аренды на 11% по сравнению с I кв. 2024 г.

Индикатор показывает значительный рост ввиду ограниченного предложения и ухода с рынка наименее дорогих опций.

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

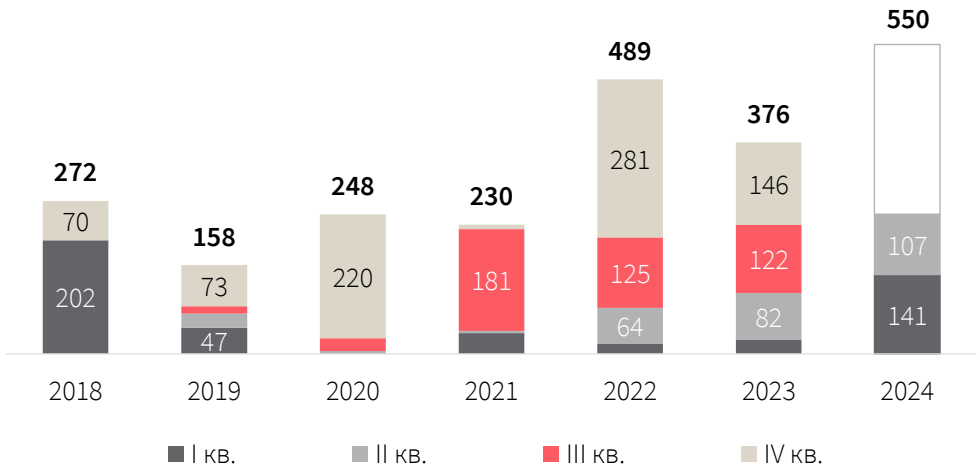
Высокие темпы нового строительства

По итогам первых II кварталов 2024 года в северной столице и Ленинградской области введено в эксплуатацию 248 тыс. кв. м складских площадей, что на 130% больше, чем за аналогичный период 2023 года, и рекордно за всю историю наблюдений.

Крупнейшими новыми объектами, введенными с начала 2024 года, стали 2 очереди объекта Адмирал-Волхонское (совокупно 89 тыс. кв. м), полностью арендованные на начальном этапе строительства компанией Ozon, Агропарк Нарт (38 тыс. кв. м), а также SKARP Бугры (27 тыс. кв. м).

К концу года мы ожидаем, что высокие темпы ввода объектов в эксплуатацию сохранятся и совокупный объем нового строительства в Санкт-Петербурге и Ленинградской области составит более 500 тыс. кв. м, что превысит рекордный показатель ввода в 2014 году (513 тыс. кв. м). При этом около 70% спекулятивных объектов, заявленных к вводу в эксплуатацию в 2024 году, уже законтрактованы.

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



Крупнейшие объекты, введенные в эксплуатацию в I полугодии 2024 года

Объект	Площадь, кв. м	Локация
Адмирал Волхонское	89 000	Волхонское шоссе
Агропарк Нарт	38 000	Московское шоссе
SKRAP Бугры	27 000	Выборгское шоссе
Grando Зебра	25 000	Ям-Ижорское шоссе
ПСК Карлино	23 500	Пушкинское шоссе

Крупнейшие спекулятивные объекты, ожидаемые к вводу в эксплуатацию до конца 2024 года

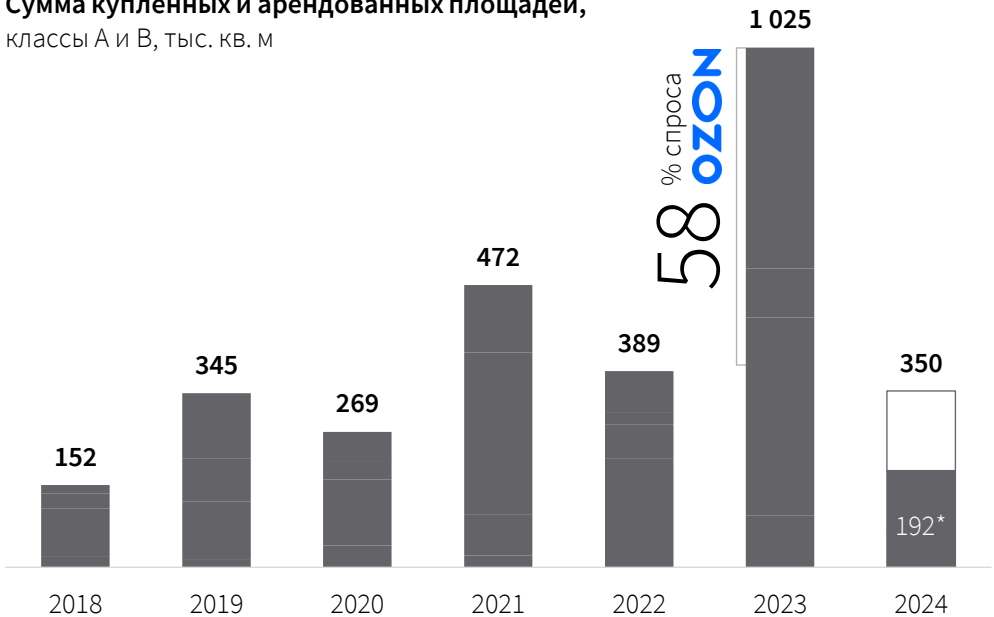
Объект	Площадь, кв. м	Девелопер
100К Бугры	117 000	100К
Агропарк Нарт	34 000	Нарт
Осиновая Роща	28 400	Стерх
Новоселье	18 000	Аэропортстрой+

Пониженные объемы спроса

За I полугодие 2024 года сумма купленных и арендованных площадей составила 192 тыс. кв. м, что на 155% или в 2,5 раза меньше рекордного показателя 2023 года. С начала года большая часть спроса приходится на сделки Ozon (50 тыс. кв. м) и Wildberries в рамках переезда компании в 2 новых объекта (37,5 тыс. кв. м). При этом зафиксировано восстановление доли в спросе со стороны исторических категорий арендаторов в северной столице: производителей (+4 п.п. г/г) и логистов (+16 п.п. г/г).

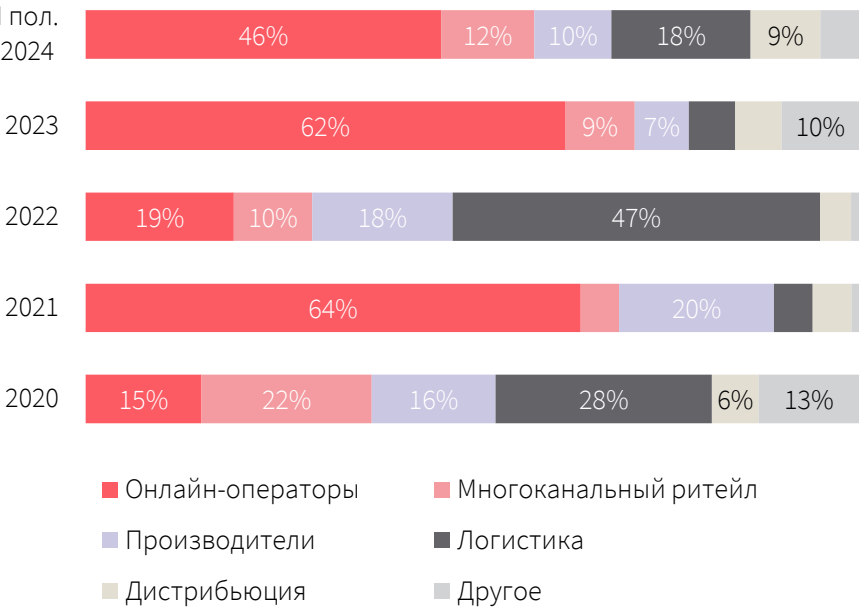
Ввиду текущих пониженных темпов подписания сделок к концу 2024 году, по нашим прогнозам, объем спроса составит не более 400 тыс. кв. м. и будет на уровне 2019 и 2022 годов.

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

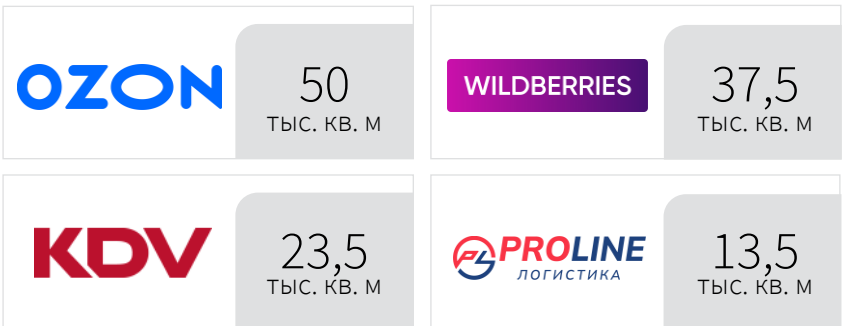


* Индикатор реализованных площадей за I и II квартал 2024 года.

Структура спроса, классы А и В



Объем сделок ключевых компаний в I полугодии 2024 года



Внешний контекст

Россия

Москва и Московская область

Санкт-Петербург

Ключевые региональные логистические хабы

Развивающиеся региональные логистические хабы

Приложение

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 общий
объем существующих складских площадей
составляет **1 млн кв. м и более**

Екатеринбург	2 084 тыс. кв. м
Новосибирск	1 745 тыс. кв. м
Самара	1 277 тыс. кв. м
Казань	1 214 тыс. кв. м
Краснодар	1 123 тыс. кв. м
Ростов-на-Дону	1 051 тыс. кв. м
Воронеж	994 тыс. кв. м



Ключевые индикаторы

Воронеж – новый ключевой региональный логистический хаб

По итогам I полугодия 2024 года к ключевым региональным логистическим центрам добавился новый хаб – Воронеж, общий объем предложения которого достиг 1 млн кв. м. При этом объем ввода в 7 хабах, включая Воронеж, составил 519 тыс. кв. м или +174% к I полугодию 2023 года, превысив и рекордный показатель ввода 2022 года (467 тыс. кв. м). Так, крупнейшими новыми объектами с начала года стали Индустриальный парк Синергия (131 тыс. кв. м), А2 Кольцово (75 тыс. кв. м) и ЛК Придорожный (50 тыс. кв. м).

Доля свободных площадей практически во всех ключевых хабах сохраняется на минимальном уровне, не превышая 1%, однако интерес к региональным складским рынкам остается повышенным. За I-II кварталы индикатор спроса составил 789 тыс. кв. м, практически достигнув годовых значений прошлых лет. В сравнении с аналогичным периодом прошлого года индикатор вырос в 2 раза. Однако драйверами спроса остаются крупнейшие онлайн-операторы и представители логистики, развивающие онлайн-сервисы: так, 87% сделок пришлось на сделки Ozona (343 тыс. кв. м), СберЛогистики (252 тыс. кв. м) и Яндекс Маркета (90 тыс. кв. м), активно расширяющих присутствие в крупных региональных центрах.

Ввиду ограниченного существующего предложения ставки аренды на готовые объекты отсутствуют. Доступное предложение продолжают составлять опции BTS, реализуемые по ставкам в диапазоне 10 500 – 11 000 руб./кв. м/год, а также единичные незаконтрактованные опции.

Внешний контекст

Россия

Москва и Московская область

Санкт-Петербург

Ключевые региональные логистические хабы

Развивающиеся региональные логистические хабы

Приложение

	Общее предложение складских площадей, классы А и В, II кв. 2024	Новое строительство, классы А и В, II кв. 2024	Сумма купленных и арендованных площадей, классы А и В, II кв. 2024	Доля свободных площадей, классы А и В, II кв. 2024	Ставка аренды*, класс А, II кв. 2024, руб./кв. м/год
Екатеринбург	2 084 тыс. кв. м	179 тыс. кв. м	42 тыс. кв. м	1,7%	9 500 руб./кв. м/год
Новосибирск	1 745 тыс. кв. м	28 тыс. кв. м	127 тыс. кв. м	<1%	9 000 – 9 500 руб./кв. м/год**
Самара	1 277 тыс. кв. м	50 тыс. кв. м	150 тыс. кв. м	<1%	9 000 – 9 500 руб./кв. м/год**
Казань	1 214 тыс. кв. м	132 тыс. кв. м	70 тыс. кв. м	<1%	9 500 руб./кв. м/год
Краснодар	1 123 тыс. кв. м	30 тыс. кв. м	225 тыс. кв. м	1,4%	9 000 – 9 500 руб./кв. м/год**
Ростов-на-Дону	1 051 тыс. кв. м	88 тыс. кв. м	161 тыс. кв. м	<1%	9 000 – 9 500 руб./кв. м/год**
Воронеж	994 тыс. кв. м	12 тыс. кв. м	14 тыс. кв. м	1,8%	9 000 – 9 500 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 экспертно.

Екатеринбург

Внешний контекст

Россия

Москва и Московская
область

Санкт-Петербург

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение

2 078 тыс. кв. м

Сумма существующих площадей
Классы А и В
II квартал 2024

1,7%

Доля свободных площадей
Классы А и В
II квартал 2024

9 500 рублей
кв. м / год

Ставка аренды*
Класс А
II квартал 2024

*Запрашиваемая средневзвешенная
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



Ключевые сделки, реализованные в I полугодии 2024

Резидент	Тип сделки	Объект	Площадь, кв. м
Carville	Аренда	SVX Park	13 000
Деловые линии	Аренда	PLT Косулино	12 000
Ozon	Аренда	Свердловское шоссе, 65	9 000
Ozon	Субаренда	Логоцентр Ролси	8 400

Ключевые объекты, введенные в эксплуатацию в I полугодии 2024

Объект	Площадь, кв. м
А2 Кольцово	75 000
ПСК Апельсин	37 000

Новосибирск

1 734 тыс. кв. м
Сумма существующих площадей
Классы А и В
II квартал 2024

<1 %
Доля свободных площадей
Классы А и В
II квартал 2024

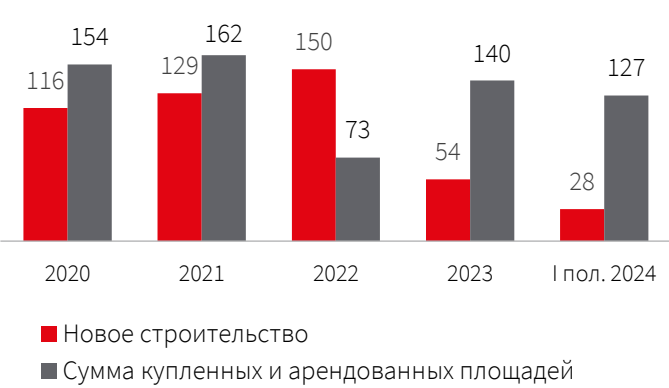
9 500 рублей
кв. м / год
Ставка аренды*
Класс А
II квартал 2024

* Вакансии, соответствующие методологии расчета ставок, отсутствуют. Индикатор представлен экспертно без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

Вакантность и ставки аренды*



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



Ключевые сделки, реализованные в I полугодии 2024

Резидент	Тип сделки	Объект	Площадь, кв. м
СберЛогистика	BTS аренда	ПФО-Север Новосибирск	102 000
Самсон	BTS продажа	UIN Group Пашино	3 400

Ключевые объекты, введенные в эксплуатацию в I полугодии 2024

Объект	Площадь, кв. м
РусАгроМаркет	28 100

Внешний контекст

Россия

Москва и Московская область

Санкт-Петербург

Ключевые региональные логистические хабы

Развивающиеся региональные логистические хабы

Приложение

Самара

Внешний контекст

Россия

Москва и Московская
область

Санкт-Петербург

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение

1 277 тыс. кв. м

Сумма существующих площадей
Классы А и В
II квартал 2024

<1 %

Доля свободных площадей
Классы А и В
II квартал 2024

9 500 рублей
кв. м / год

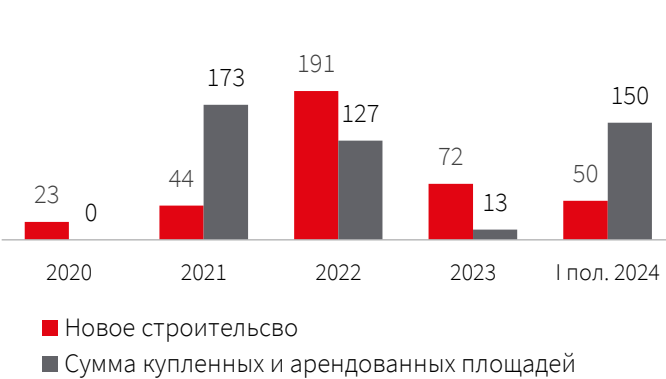
Ставка аренды*
Класс А
II квартал 2024

* Вакансии, соответствующие методологии расчета ставок, отсутствуют. Индикатор представлен экспертно без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

Вакантность и ставки аренды*



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



Ключевые сделки, реализованные в I полугодии 2024

Резидент	Тип сделки	Объект	Площадь, кв. м
СберЛогистика	BTS аренда	Придорожный	150 000

Ключевые объекты, введенные в эксплуатацию в I полугодии 2024

Объект	Площадь, кв. м
Придорожный	50 000

Казань

Внешний контекст

Россия

Москва и Московская
область

Санкт-Петербург

Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение

1 214 тыс. кв. м
Сумма существующих площадей
Классы А и В
II квартал 2024

<1 %
Доля свободных площадей
Классы А и В
II квартал 2024

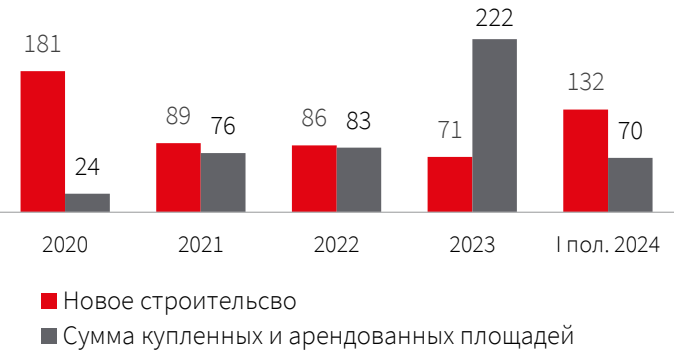
9 500 рублей
кв. м / год
Ставка аренды*
Класс А
II квартал 2024

*Запрашиваемая средневзвешенная
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



Ключевые сделки, реализованные
в I полугодии 2024

Резидент	Тип сделки	Объект	Площадь, кв. м
Яндекс. Маркет	BTS аренда	ИП Дружба	70 000

Ключевые объекты, введенные в эксплуатацию
в I полугодии 2024

Объект	Площадь, кв. м
ИП Синергия	131 000

Краснодар

1 123 тыс. кв. м

Сумма существующих площадей
Классы А и В
II квартал 2024

1,4 %

Доля свободных площадей
Классы А и В
II квартал 2024

9 500 рублей
кв. м / год

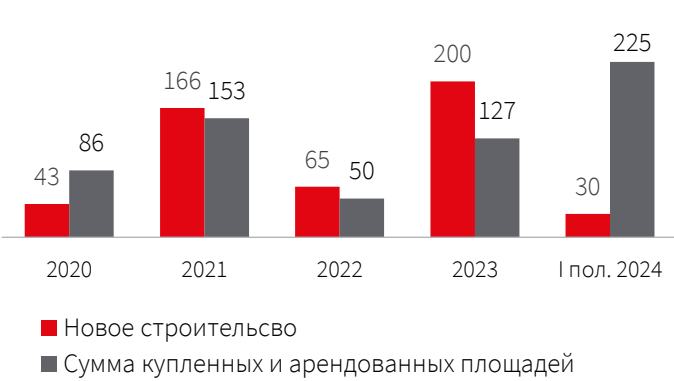
Ставка аренды*
Класс А
II квартал 2024

* Вакансии, соответствующие методологии расчета ставок, отсутствуют. Индикатор представлен экспертно без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

Вакантность и ставки аренды*



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



Ключевые сделки, реализованные в I полугодии 2024

Резидент	Тип сделки	Объект	Площадь, кв. м
Ozon	BTS аренда	Ромекс Новороссийск	104 000
Ozon	BTS аренда	Энем-Краснодар	104 000
Абрау-Дюрсо	Аренда	Восточный обход	15 000

Ключевые объекты, введенные в эксплуатацию в I полугодии 2024

Объект	Площадь, кв. м
Логопарк Раевская	10 000

Ростов-на-Дону

Внешний контекст

Россия

Москва и Московская область

Санкт-Петербург

Ключевые региональные логистические хабы

Развивающиеся региональные логистические хабы

Приложение

1 051 тыс. кв. м
Сумма существующих площадей
Классы А и В
II квартал 2024

<1 %
Доля свободных площадей
Классы А и В
II квартал 2024

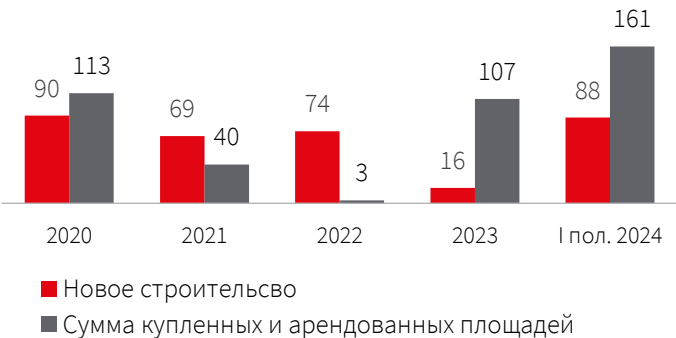
9 500 рублей кв. м / год
Ставка аренды*
Класс А
II квартал 2024

* Вакансии, соответствующие методологии расчета ставок, отсутствуют. Индикатор представлен экспертно без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

Вакантность и ставки аренды*



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



Ключевые сделки, реализованные в I полугодии 2024

Резидент	Тип сделки	Объект	Площадь, кв. м
Ozon	BTS аренда	UIN Group Ростов-на-Дону	104 000
Яндекс. Маркет	BTS аренда	Дорожный	20 000
IEK	Аренда	ЛП Ростов-на-Дону	5 600

Ключевые объекты, введенные в эксплуатацию в I полугодии 2024

Объект	Площадь, кв. м
Ростсельмаш	62 000
A2 Дорожный	15 000

Воронеж

Внешний контекст

Россия

Москва и Московская область

Санкт-Петербург

Ключевые региональные логистические хабы

Развивающиеся региональные логистические хабы

Приложение

994 тыс. кв. м

Сумма существующих площадей
Классы А и В
II квартал 2024

1,8 %

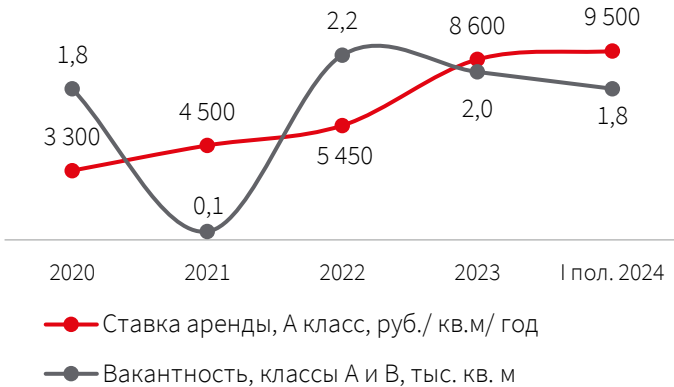
Доля свободных площадей
Классы А и В
II квартал 2024

9 500 рублей
кв. м / год

Ставка аренды*
Класс А
II квартал 2024

* Вакансии, соответствующие методологии расчета ставок, отсутствуют. Индикатор представлен экспертно без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

Вакантность и ставки аренды*



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



Ключевые сделки, реализованные в I полугодии 2024

Резидент	Тип сделки	Объект	Площадь, кв. м
Ozon	Аренда	ВЛК Терминал	13 000

Ключевые объекты, введенные в эксплуатацию в I полугодии 2024

Объект	Площадь, кв. м
ИП Перспектива	12 000

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 рекордный

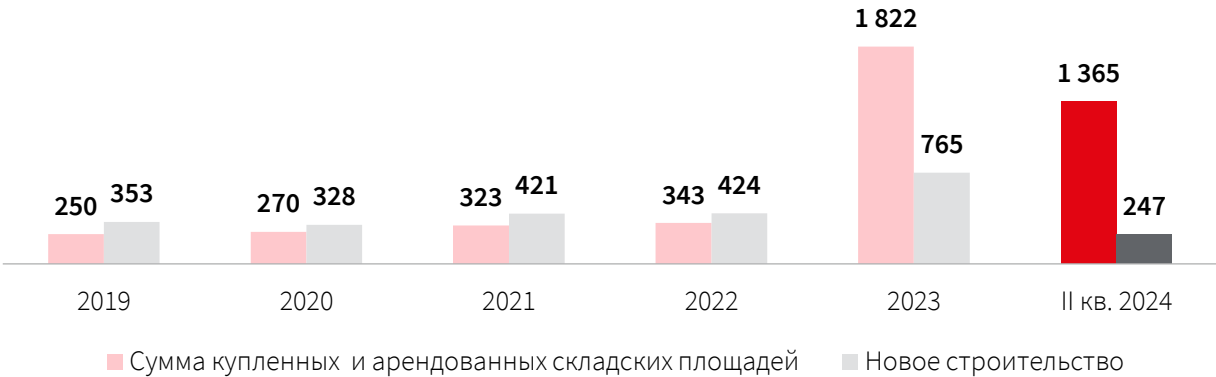
Активное развитие онлайн-ритейла в регионах продолжается

Спрос в развивающихся логистических хабах продолжает превышать объем спроса в ключевых хабах: почти в 2 раза больше по итогам I полугодия 2024 года. Так, сумма купленных и арендованных складских площадей составила около 1,4 млн кв. м, что превышает не только объемы I полугодия 2023 года (+88%), но и результаты I-III кварталов 2023 года (1 081 тыс. кв. м). 799 тыс. кв. м или 58% спроса пришлось на онлайн-операторов и многоканальный ритейл, а также 508 тыс. кв. м или 37% – на логистику. При этом сделки компаний Ozon и СберЛогистика составили 47% и 38% от общего объема спроса соответственно.

Крупнейшие сделки, заключенные в I полугодии 2024 года

Резидент	Тип сделки	Объект	Площадь, кв. м
СберЛогистика	BTS аренда	Логопарк Солнечный II	160 000
СберЛогистика	BTS аренда	Метрикс Саратов	150 000
СберЛогистика	BTS аренда	ПФО-Уфа	150 000
Ozon	BTS аренда	МБМ Нижний Новгород	149 000
Ozon	BTS аренда	ПФО-Кемерово	104 000

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	8,7 млн кв. м
Нижний Новгород	706 тыс. кв. м
Тула	526 тыс. кв. м
Калуга	467 тыс. кв. м
Челябинск	445 тыс. кв. м
Владивосток	433 тыс. кв. м
Тверь	387 тыс. кв. м
Уфа	386 тыс. кв. м
Волгоград	382 тыс. кв. м
Хабаровск	377 тыс. кв. м
Красноярск	344 тыс. кв. м
Рязань	338 тыс. кв. м
Ульяновск	289 тыс. кв. м
Иваново	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

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

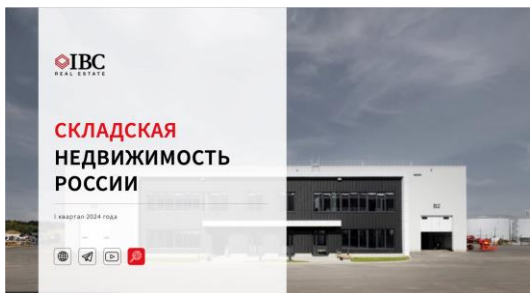
Москва и Московская
область

Санкт-Петербург

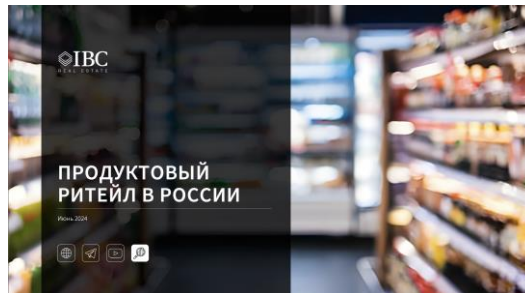
Ключевые
региональные
логистические хабы

Развивающиеся
региональные
логистические хабы

Приложение



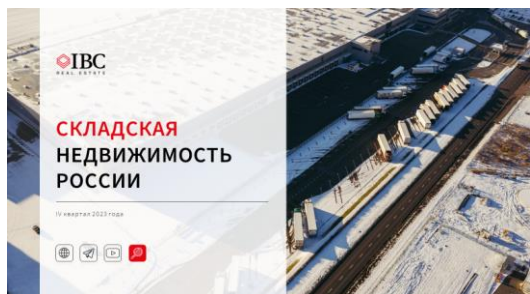
Складская недвижимость
I квартал 2024



Продуктовый ритейл
Июнь 2024



Инвестиции в Light Industrial
Март 2024



Складская недвижимость
IV квартал 2023



Рынок низкотемпературных складов
Октябрь 2023



Стоимость строительства
Январь 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. Воровая, 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