IBC
REAL ESTATE



Новая экономика склада: стоимость риска и владения

Москва и Московская область
Ноябрь 2026

Что такое IBC Private?

IBC Private – это закрытый дискуссионный клуб для тех, кто формирует рынок недвижимости.

Формат создан как альтернатива традиционным конференциям и панельным дискуссиям – камерное пространство для содержательного диалога, обмена экспертизой и обсуждения действительно значимых для рынка вопросов.

В центре IBC Private – не только понимание того, что происходит на рынке, но и определение конкретных шагов, через которые мы как профессиональное сообщество и лидеры рынка можем влиять на происходящие процессы.

Итоги дискуссии

В документе представлены итоги дискуссии и выводы участников клуба о новых рисках владения складской недвижимостью, изменении требований к безопасности и страхованию объектов, а также их влиянии на экономику складских активов.

С августа 2026 года вопросы безопасности складской недвижимости приобрели принципиально новое значение для участников рынка.

На фоне роста рисков и внешних угроз перед собственниками, девелоперами, инвесторами и конечными пользователями складских объектов возникает целый комплекс новых вызовов:

- Отнесение складских объектов к **критической инфраструктуре** и правовая неопределенность этого статуса.
- Риски введения **временного управления** объектами в случае непринятия или несвоевременного принятия мер по обеспечению безопасности.
- **Ограниченность страхового покрытия** – действующие механизмы страхования не обеспечивают полного возмещения потенциального ущерба, а новые лимиты ответственности и условия перестрахования ограничивают объем доступной страховой защиты.

Инвестиции в безопасность – ключевой инструмент снижения рисков в условиях нового регулирования и ограниченного страхового покрытия.

Совокупность этих факторов формирует новую экономику владения складской недвижимостью – увеличивает стоимость эксплуатации и управления активами, меняет структуру CAPEX и OPEX, влияет на распределение финансовой нагрузки между участниками рынка, условия финансирования и инвестиционную привлекательность складских объектов.

Указ № 604: что меняется для владельца объекта критической инфраструктуры

ФТК Федеральная Технологическая Компания | IBC REAL ESTATE

24 августа 2026 года Президент России подписал Указ № 604 «О мерах по обеспечению безопасности объектов критической инфраструктуры Российской Федерации», предусматривающий **возможность введения временного управления имуществом** хозяйствующих субъектов.

Решение о введении временного управления принимается Правительством РФ на основании поручения Президента РФ. Указ вступил в силу со дня официального опубликования.

Основания для введения временного управления:

- непринятие или несвоевременное принятие мер по обеспечению безопасности объектов КИ;
- нарушение требований к обеспечению их безопасности;
- создание угрозы безопасности или нормальному функционированию объектов – «в том числе в случае выявления неэффективности реализации мероприятий, непосредственно направленных на пресечение угроз нападения с использованием беспилотных воздушных судов»;
- невосстановление или несвоевременное восстановление функционирования объектов.

Объем временного управления:
Все или часть движимого и недвижимого имущества, находящегося на территории РФ; ценные бумаги и доли в уставных (складочных) капиталах российских юридических лиц; имущественные права.

Временный управляющий — Росимущество, если иное лицо не определено на основании поручения Президента Российской Федерации решением Правительства Российской Федерации.

Управляющий осуществляет полномочия собственника «за исключением полномочий по распоряжению имуществом», а также инвентаризацию и обеспечение сохранности.

Если ранее обеспечение безопасности объекта рассматривалось преимущественно как вопрос операционного управления и минимизации рисков, то теперь для собственников складской недвижимости **эффективность принимаемых мер защиты и способность восстановить работу объекта после инцидента прямо связаны с режимом управления имуществом**.

Отдельного внимания заслуживает формулировка про неэффективность мероприятий по пресечению угроз нападения с использованием беспилотных воздушных судов: **речь не о наличии оборудования, а о результативности мер.** Вопрос смещается с закупки отдельных средств на выстроенную систему защиты.

Подходы к защите складских объектов

Пассивные меры защиты

Снижение потенциального ущерба

Собственники уже могут самостоятельно реализовывать значительную часть мероприятий по обеспечению безопасности зданий, предусмотренных действующими строительными нормами и требованиями пожарной безопасности:

- Усиление конструктивной и противопожарной защиты здания
- Защита и резервирование критически важных инженерных систем
- Создание укрытий, организационных процедур и систем реагирования

Активные меры защиты

Обнаружение и противодействие БПЛА

Включают средства обнаружения, радиоэлектронного противодействия и другие специализированные системы. **Реализация большинства таких мер выходит за пределы самостоятельных полномочий собственника и требует взаимодействия с региональными властями и уполномоченными государственными структурами.**

Одним из возможных механизмов является **включение складского комплекса в перечень критически важных объектов,** что позволяет рассматривать вопрос о его интеграции в региональную систему противодействия БПЛА, в том числе с использованием оборудования, приобретенного за счет собственника. При этом включение в перечень КВО не гарантирует подключения к системе защиты: размещение оборудования, порядок его эксплуатации и полномочия по активному противодействию БПЛА требуют отдельных согласований и решений уполномоченных органов.

3 600 рублей кв. м

Планируемые инвестиции собственников складских объектов в защиту от БПЛА

включает пассивные и активные меры

1 500 рублей кв. м / год

Ежегодный дополнительный платеж, который потребуется для эксплуатации средств защиты

Значения представлены на основании опроса участников IBC Private – крупнейших собственников, девелоперов, конечных пользователей недвижимости, а также компаний, обеспечивающих системы защиты.

Пассивные меры защиты уже реализуются большинством собственников складской недвижимости.

- Крупнейшие портфельные игроки также приступили к внедрению активных систем противодействия, отдельные объекты уже включены в перечни критически важных объектов.
- Собственники менее крупных портфелей преимущественно находятся на этапе анализа возможных решений и оценки затрат, откладывая масштабные инвестиции в активную защиту ввиду их высокой стоимости.

Новая модель перестрахования рисков терроризма, диверсий и воздействия БПЛА

Страхование складской недвижимости по традиционным имущественным рискам продолжает осуществляться в стандартном порядке. Однако рост числа атак БПЛА и масштаб потенциального ущерба существенно ограничили возможности страхового рынка по предоставлению покрытия рисков терроризма и диверсий на прежних условиях.

Ключевую роль в обеспечении доступности такого страхования играет Российская национальная перестраховочная компания (РНПК), которая принимает на себя значительную часть рисков страховых компаний.

С 1 августа 2026 года РНПК начала применять новую концепцию перестрахования этих рисков, а с 1 октября вступили в силу ее обновленные условия. **Новая модель предусматривает ограничения страхового покрытия в зависимости от стоимости застрахованного имущества, а также единые лимиты для групп компаний и отдельных территорий.**

Ограничение страхового покрытия

РНПК устанавливает лимиты перестрахования по ступенчатой шкале в зависимости от страховой суммы. Максимальный совокупный лимит – 50 млрд рублей, по одному страховому случаю – 10 млрд рублей при страховой сумме свыше 50 млрд рублей.

Практика

Доступное покрытие рисков терроризма, диверсий и воздействия БПЛА может быть существенно ниже стоимости имущества. Ущерб сверх согласованных лимитов страхового договора остается на собственнике.

Единый лимит для группы компаний

Для компаний, входящих в одну группу, устанавливается единый совокупный лимит страхового покрытия. Он распространяется на застрахованные объекты группы и не увеличивается пропорционально количеству заключенных договоров.

Практика

При страховании нескольких объектов доступное покрытие необходимо оценивать на уровне всего портфеля, а не отдельных объектов. Убытки по одному объекту могут сократить остаток общего лимита для других объектов группы.

Ограничения по территориям

Для территорий с высокой концентрацией застрахованных рисков устанавливаются общие лимиты перестрахования, распределяемые между страховщиками и страхователями.

Практика

Доступный объем покрытия зависит не только от стоимости и характеристик склада, но и от совокупной страховой нагрузки на конкретной территории. Это может ограничивать возможности страхования отдельных объектов в крупных логистических кластерах.

Страхование: текущая практика и стоимость покрытия рисков

С августа 2026 года страхование складской недвижимости от рисков терроризма, диверсий и воздействия БПЛА фактически приостановилось: заключение новых договоров существенно осложнилось на фоне пересмотра условий перестрахования и ограничений со стороны страховщиков. При этом страхование по стандартным имущественным рискам продолжает осуществляться в обычном порядке.

Тариф страхования складов, % от страховой суммы

	Январь 2026	Ноябрь 2026	Прогноз 2027	
Стандартные имущественные риски	**0,05% - 0,15%**	**0,1% - 0,2%**	**0,1% - 0,3%**	Стоимость страхования стандартных имущественных рисков сохраняет умеренную динамику роста
Риски терроризма, диверсий и воздействия БПЛА	**0,01% - 0,03%**	**1,5% - 7,0%**	**1,5% - 10,0%**	Несмотря на наличие тарифных предложений, заключение новых договоров с покрытием рисков терроризма, диверсий и воздействия БПЛА фактически приостановилось

IBC REAL ESTATE

2,0 - 2,5 тыс. рублей кв. м / год

Текущая оценка ставки операционных расходов
сухой склад класса А без НДС

↓

3,0 - 3,5 тыс. рублей кв. м / год

Прогнозируемая ставка операционных расходов в 2027 году
сухой склад класса А без НДС

Все значения представлены на основании опроса участников IBC Private – крупнейших собственников, девелоперов, конечных пользователей недвижимости, а также представителей крупнейших страховых компаний.

Ключевые выводы дискуссии

Расходы на обеспечение безопасности становятся обязательной составляющей экономики владения складским объектом

Собственники складских объектов вынуждены увеличивать инвестиции в инженерно-техническую защиту и противопожарную безопасность, а также предусматривать расходы на эксплуатацию соответствующих систем. Дополнительная финансовая нагрузка формируется одновременно в CAPEX и OPEX.

Возможности самостоятельной защиты складских объектов ограничены

Большинство собственников уже реализуют пассивные меры защиты. При этом внедрение активных систем противодействия БПЛА требует значительных инвестиций и взаимодействия с уполномоченными государственными структурами. Крупнейшие портфельные собственники уже приступили к реализации таких решений, тогда как менее крупные игроки преимущественно оценивают их стоимость и целесообразность.

Универсального решения по защите складской недвижимости от БПЛА на текущий момент нет

Эффективность отдельных технических решений зависит от характеристик объекта, его расположения и организации защиты на уровне территории. Кроме того, технологии атаки меняются быстрее, чем цикл проектирования, согласования и установки средств защиты.

↓

В этих условиях особое значение приобретают меры, направленные не только на предотвращение атак, но и на ограничение масштабов повреждений и сохранение работоспособности инженерных систем. А защита склада должна рассматриваться не как набор оборудования, а как постоянно обновляемая система управления риском.

Ключевые выводы дискуссии

Доступность страхования рисков терроризма, диверсий и воздействия БПЛА существенно сократилась

Несмотря на запуск обновленной программы перестрахования РНПК, заключение новых договоров с соответствующим покрытием остается затрудненным. Страхование рисков терроризма и диверсии фактически перестало работать как классический рыночный страховой продукт в текущих условиях.

Предлагаемые тарифы значительно выросли, а установленные лимиты не позволяют рассчитывать на полное возмещение потенциального ущерба во всех случаях. Часть финансовых рисков в текущих условиях сохраняется за собственниками объектов.

Распределение дополнительных расходов требует совместных решений собственников и арендаторов складов

В условиях роста рисков и сохраняющейся неопределенности дополнительные расходы на безопасность и страхование затрагивают интересы всех участников рынка. На текущем этапе значительную часть этих затрат принимают на себя собственники складских объектов, при этом единая практика их распределения между собственниками и арендаторами пока не сформирована.

В сложившихся условиях ключевое значение приобретает поиск взаимоприемлемых решений, учитывающих экономические интересы обеих сторон. **Дальнейшее распределение финансовой нагрузки должно стать предметом совместного обсуждения**, а не одностороннего переноса дополнительных расходов на отдельных участников рынка.

Рост расходов и ограниченность страхового покрытия будут влиять на инвестиционную привлекательность складских активов

Дополнительные капитальные и операционные затраты, а также потенциальный размер ущерба, не покрываемого страхованием, необходимо учитывать при оценке доходности объектов. В перспективе различия в уровне защищенности и доступности страхования могут усиливать дифференциацию складских активов по уровню риска и инвестиционной привлекательности.

Моменты IBC Private

IBC REAL ESTATE























IBC
REAL ESTATE

IBC Private



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