



# СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Россия  
IV 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



# Макро: ключевые цифры

В сравнении с 2024 годом официальные прогнозы предполагают последовательное снижение всех основных макропоказателей на фоне стабильно низкого уровня безработицы. Однако замедление темпов экономического роста может способствовать уменьшению напряженности в вопросе потребности организаций в рабочей силе. Риски отклонения экономической динамики от прогнозируемой траектории в первую очередь будут зависеть от реализации сокращения бюджетного импульса, а также от геополитического фактора.

Внешний контекст



Россия

|  | 2023 | 2024 | 2025П     | 2026П     | 2027П   |
|--|------|------|-----------|-----------|---------|
| Темп роста ВВП<br>% г/г                                      | 3,6  | 3,9  | 2,5       | 2,6       | 2,8     |
| Ключевая ставка<br>в среднем по году, %                      | 9,9  | 17,5 | 17,0-20,0 | 12,0-13,0 | 7,5-8,5 |
| Индекс потребительских цен<br>% дек./дек.                    | 7,4  | 9,52 | 4,5       | 4,0       | 4,0     |
| Индекс цен производителей<br>% г/г                           | 4,0  | 11,7 | 6,1       | 3,6       | 3,5     |
| Оборот розничной торговли<br>% г/г                           | 8,0  | 8,6  | 7,6       | 6,1       | 4,1     |
| Реальные располагаемые<br>денежные доходы населения<br>% г/г | 5,8  | 7,1  | 6,1       | 4,6       | 3,4     |
| Уровень безработицы<br>% г/г                                 | 3,2  | 2,6  | 2,6       | 2,6       | 2,6     |

Источник: Росстат, Минэкономразвития, ЦБ РФ

# Тенденции 2025

## Способствуют росту экономики

- 1 Внутренний спрос остается высоким на фоне сохраняющейся активности в отдельных отраслях экономики, преимущественно связанных с госфинансированием
- 2 Рост заработных плат продолжится → в ноябре уровень безработицы в очередной раз преодолел исторический минимум, достигнув 2,3%
- 3 Высокая потребительская активность продолжится ввиду роста уровня доходов населения, а также социальных выплат
- 4 Запуск новых национальных проектов – определены новые приоритеты и направления госфинансирования
- 5 Закрытые рынки международного капитала продолжат поддерживать тренд на репатриацию капитала

Внешний контекст



Россия

Москва  
и Московская обл.

Санкт-Петербург  
и Ленинградская обл.

Ключевые  
региональные  
логистические хабы

Развивающиеся  
региональные  
логистические хабы

Приложение

## Способствуют замедлению экономики

- 1 Высокая стоимость заемного финансирования будет сохраняться на протяжении года и ставит на паузу реализацию многих новых проектов
- 2 Завершение бюджетного импульса, постепенное сокращение масштабов стимула по мере укрепления трансформационных процессов
- 3 Рост налоговой нагрузки
- 4 Сохранение высоких темпов роста цен: как потребительских, так и цен производителей. Инфляция издержек
- 5 Сокращение инвестпрограмм государственных компаний – заметный эффект на бизнес подрядчиков в связанных отраслях
- 6 Дефицит трудовых ресурсов – долгосрочная проблема на фоне демографического вызова. Решения лежат в плоскости повышения производительности труда, гибкости кадровой политики, расширения «миграционного видения»
- 7 Ограниченный доступ к инфраструктуре международных расчетов будет сохраняться, оставляя расходы на их осуществление высокими
- 8 Волатильность валютного курса и его влияние на издержки
- 9 Внешнеполитическое давление на экономику, его последствия и ограничения

# Корпоративное кредитование

Внешний контекст



Россия

 Москва  
и Московская обл.

 Санкт-Петербург  
и Ленинградская обл.

 Ключевые  
региональные  
логистические хабы

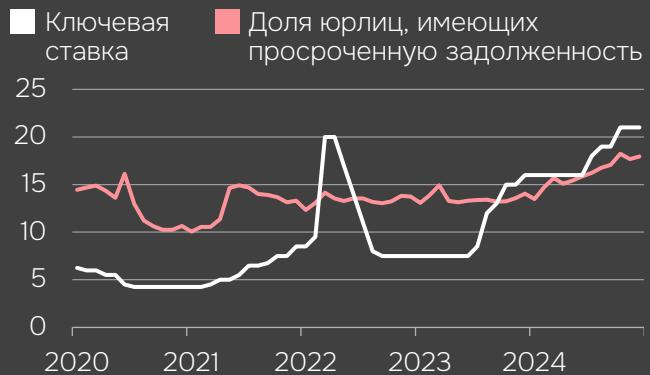
 Развивающиеся  
региональные  
логистические хабы

Приложение

В ноябре впервые с начала 2024 года темп корпоративного кредитования значительно замедлился, а доля юрлиц, имеющих просроченную задолженность, выросла до 18,0% впервые за 5 лет

Сохранение высокой ключевой ставки, а также ужесточение макропруденциальной политики привели к увеличению премий, включаемых в кредитные ставки для конечных заемщиков, и, соответственно, к общему существенному росту кредитных ставок. По оценкам ЦБ РФ, разрыв между ключевой и кредитными ставками повысился в последние месяцы 2024 года в среднем с 2-3 до 5-6 п.п. Как результат, кредитование замедляется более существенно, чем предполагал октябрьский прогноз Банка России, и прогнозы общего прироста кредитования по итогам 2025 года корректируются в меньшую сторону.

Доля юрлиц, имеющих просроченную задолженность и ключевая ставка, %



13,0 %

Средняя доля юрлиц,  
имеющих просроченную  
задолженность 2020-2022

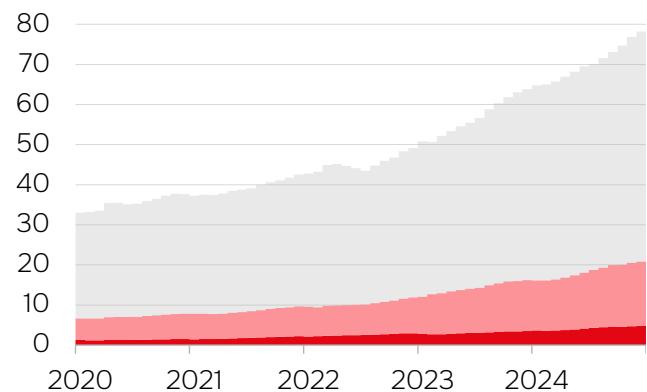
18,0 %

Доля юрлиц, имеющих  
просроченную задолженность  
Декабрь 2024

Объем выданных кредитов, трлн рублей



Совокупная задолженность по кредитам, трлн рублей



Источник: ЦБ РФ. Данные представлены по кредитам, предоставленные юридическим лицам - резидентам и индивидуальным предпринимателям в целом по РФ.

# Коммерческая недвижимость

Темпы старта строительства новых проектов замедляются во всех сегментах на фоне продолжительного периода жесткой денежно-кредитной политики, однако импульс рекордных 2023-2024 гг. обеспечит высокие темпы ввода в эксплуатацию в перспективе 2025-2026. Спрос трансформируется: в офисном сегменте на фоне сокращения инвестпрограмм крупнейших гос. компаний спрос будет представлен преимущественно развивающимися холдингами, связанными с госфинансированием. В отраслях, завязанных на потребительскую активность, спрос продемонстрирует снижение на фоне замедления темпов роста потребительского рынка.

## Внешний контекст



Россия

|   | Существующие площади, Россия, тыс. кв. м         | Существующие площади, Москва, тыс. кв. м | Объем ввода 2024, Москва, тыс. кв. м | Прогноз ввода 2025, Москва, тыс. кв. м | Объем площадей на этапе строительства, Москва, тыс. кв. м |       |
|---|--|--|--------------------------------------|--|---|-------|
| Москва и Московская обл.                      | Склады<br>Классы А, В                            | 58 409                                   | 31 505                               | 1 802                                  | 2 200   | 5 391 |
| Санкт-Петербург и Ленинградская обл.          | Офисы<br>Классы Prime, А, В+, В-                 | 30 075                                   | 20 694                               | 567                                    | 964   | 2 564 |
| Ключевые региональные логистические хабы      | Торговые Центры<br>Качественные объекты          | 26 180                                   | 6 572                                | 123                                    | 200   | 750   |
| Развивающиеся региональные логистические хабы | Гостиницы*<br>Данные представлены в тыс. номеров | 158,3                                    | 30,0                                 | 0,6                                    | 0,8   | 4,5   |
| Приложение                                    |  |  |                                      |  |   |       |



Начало цикла замедления темпа роста ставок



Начало цикла ускорения темпа роста ставок



Ставки продолжают снижение



Начало цикла замедления темпа роста ставок

\* Учитываются сетевые и несетевые классифицированные объекты 3-5\*, номерной фонд которых составляет более 100 номеров

# Часы рынка коммерческой недвижимости

Инструмент, позволяющий оценивать состояние рынка недвижимости

Внешний контекст



Россия

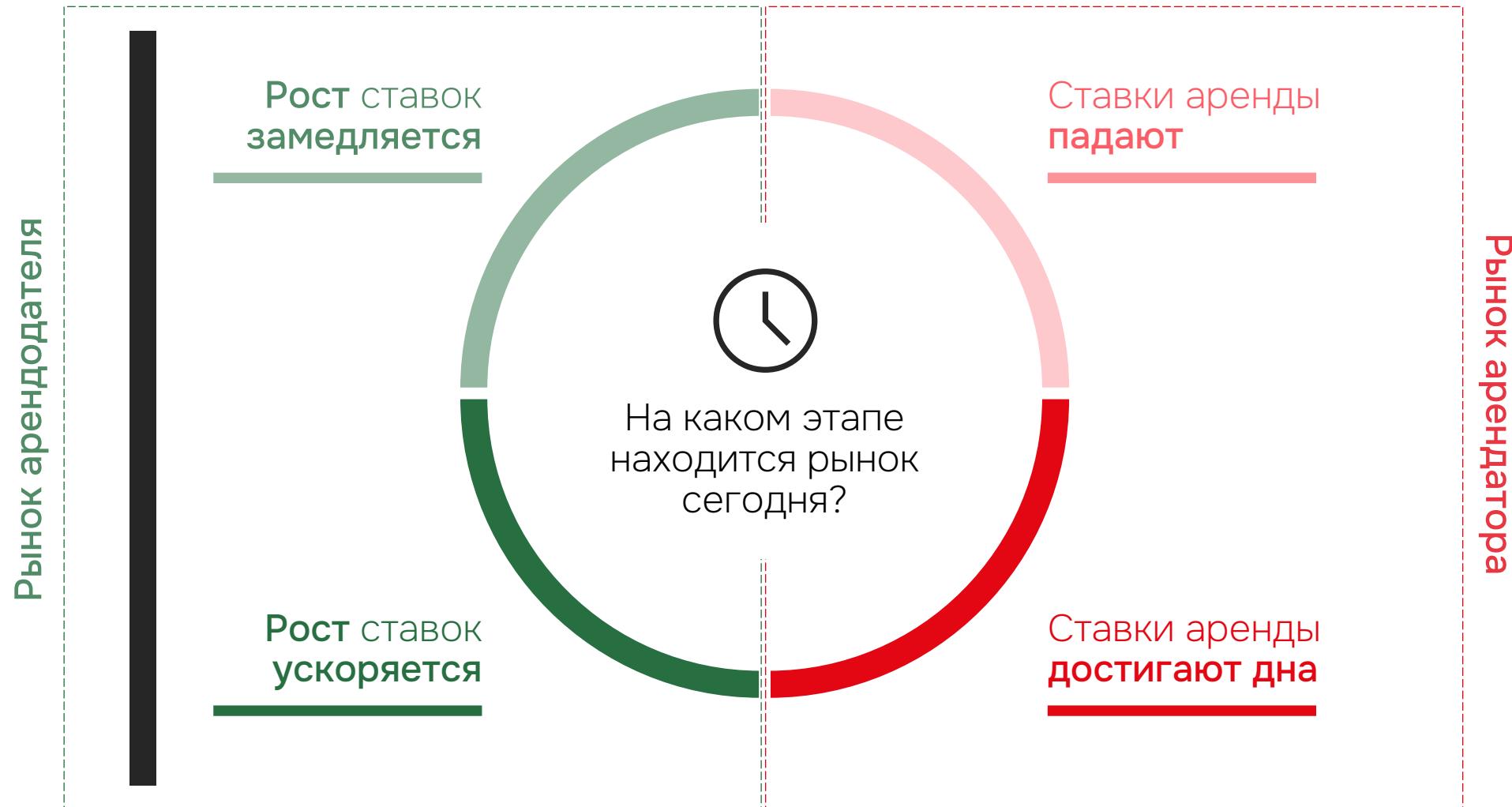
Москва  
и Московская обл.

Санкт-Петербург  
и Ленинградская обл.

Ключевые  
региональные  
логистические хабы

Развивающиеся  
региональные  
логистические хабы

Приложение



# Россия

Внешний контекст

Россия

Москва  
и Московская обл.

Санкт-Петербург  
и Ленинградская обл.

Ключевые  
региональные  
логистические хабы

Развивающиеся  
региональные  
логистические хабы

Приложение



# РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ

## Итоги IV 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

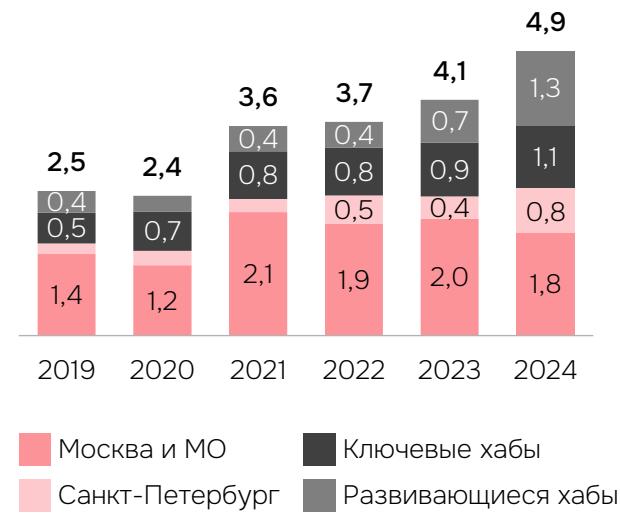
| Россия в целом      | 58,4 млн кв. м |
|---------------------|----------------|
| Москва и МО         | 31,5 млн кв. м |
| Санкт-Петербург     | 6,0 млн кв. м  |
| Ключевые хабы       | 10,8 млн кв. м |
| Екатеринбург        | 2,3 млн кв. м  |
| Новосибирск         | 1,8 млн кв. м  |
| Казань              | 1,6 млн кв. м  |
| Краснодар           | 1,4 млн кв. м  |
| Самара              | 1,3 млн кв. м  |
| Ростов-на-Дону      | 1,3 млн кв. м  |
| Воронеж             | 1,1 млн кв. м  |
| Развивающиеся хабы* | 10,0 млн кв. м |

### Динамика спроса классы А и В, млн кв. м



Объем спроса по итогам 2024 года совокупно по стране составляет 6,2 млн кв. м, что на 14% ниже аналогичного показателя прошлого года. Лидерами спроса остаются онлайн-операторы, доля которых в общем объеме спроса достигла 42%.

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



По итогам 2024 года совокупный объем нового строительства по РФ составляет 4,9 млн кв. м, что на 21% превышает прошлогодний показатель. В Санкт-Петербурге и ЛО индикатор за год вырос в 2 раза, в ключевых и развивающихся региональных хабах объем нового строительства стал историческим максимумом.

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

# Специфика спроса 2024

Внешний контекст

Россия



Москва  
и Московская обл.

Санкт-Петербург  
и Ленинградская обл.

Ключевые  
региональные  
логистические хабы

Развивающиеся  
региональные  
логистические хабы

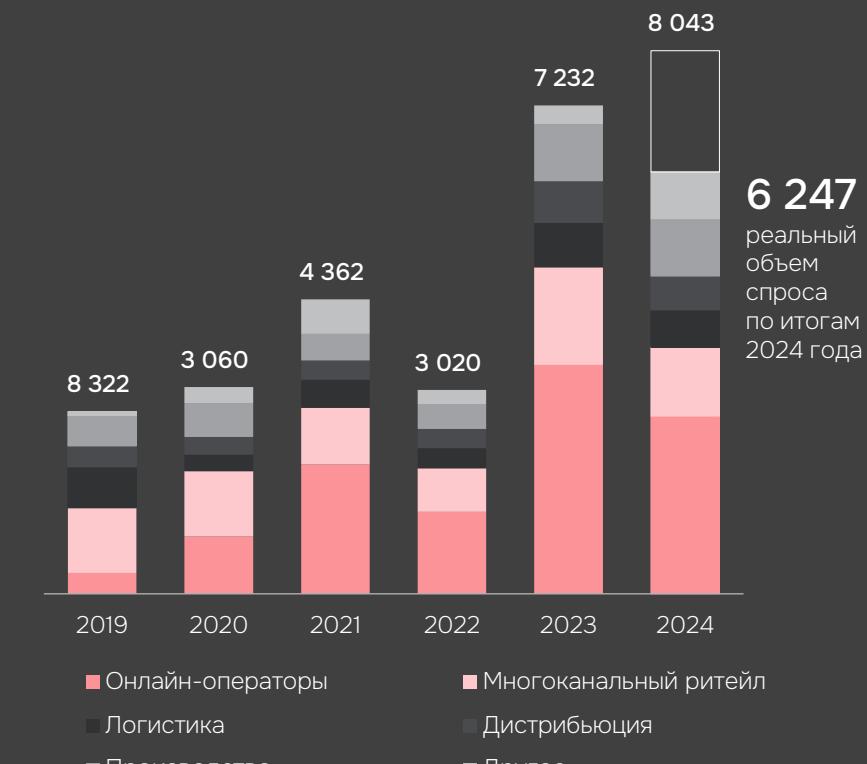
Приложение

По итогам 2024 года совокупный объем купленных и арендованных площадей по России достиг рекордных 8,0 млн кв. м, однако на фоне пересмотра планов и изменения стратегии развития одного из ключевых игроков реальное значение составило 6,2 млн кв. м, продемонстрировав снижение на 14% относительно показателя прошлого года.

Так, в течение года ключевые игроки рынка – онлайн-операторы – активно занимались расширением логистических цепей и поставок с целью масштабирования бизнесов. К концу года их доля в спросе по России составляла 54%. Однако изменение планов одного из крупнейших маркетплейсов внесло корректизы, а доля онлайн-операторов в сумме купленных и арендованных площадей снизилась до 42%.

Далее в отчете данные по спросу в 2024 году представлены без учета сделок СберЛогистики, находящихся на этапе расторжения. Объекты, в которых были реализованы сделки, на сегодняшний день находятся преимущественно на этапе строительства, некоторые из них – на этапе проектирования. В спросе учитываются сделки, реализованные компанией и не получившие на дату публикации отчета уведомления о расторжении, а также сделки, реализованные на площадях IKEA, а именно 14 сделок в 11 регионах совокупной площадью 401 тыс. кв. м. Данные объекты используются компанией как экспресс-склады для селлеров маркетплейса Мегамаркет.

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



# Инвестиционные сделки в складской недвижимости

Внешний контекст

Россия 

Москва и Московская обл.

Санкт-Петербург и Ленинградская обл.

Ключевые региональные логистические хабы

Развивающиеся региональные логистические хабы

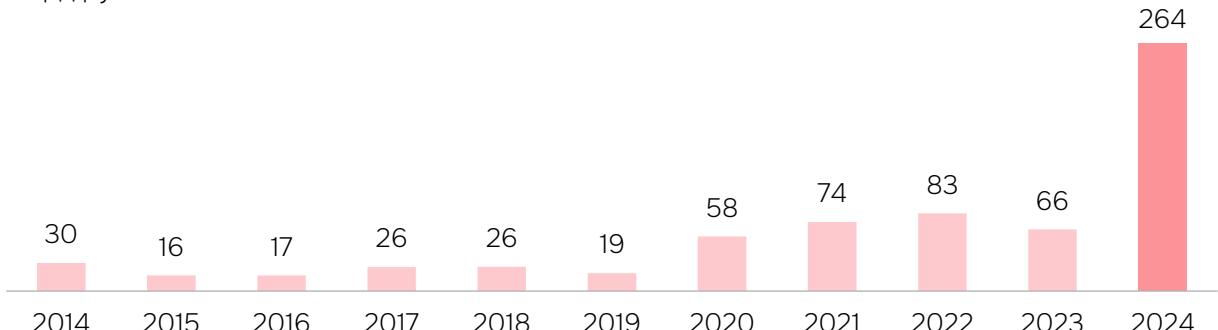
Приложение

По итогам 2024 года объем инвестиций в складскую недвижимость **стал максимальным за всю историю наблюдений**, составив 264 млрд рублей, что в 4 раза превысило результат прошлого года. Кратный прирост показателя отмечен как среди инвестиционных сделок (+280% г/г), так и приобретений под собственные нужды (+770% г/г).

Складская недвижимость занимает особое место на рынке и выступает привлекательным защитным активом для инвесторов благодаря устойчивому высокому спросу и росту арендной доходности. Базовая ставка аренды\* на существующие склады класса А увеличилась практически в 3 раза с 2020 года (4 200 руб./кв. м/год против 12 500 руб./кв. м/год по итогам 2024 года). **Кратное увеличение ставок также стимулирует и конечных пользователей к приобретению объектов**, в особенности, товаропроводящие компании.

В 2024 году **укрепилась тенденция приобретения складских объектов управляющими компаниями для их включения в состав ЗПИФ**. Совокупно за год было приобретено 1,5 млн кв. м складской недвижимости (+236% г/г) на 106 млрд рублей (+438% г/г). Свой портфель активов пополнили такие компании, как «Современные фонды недвижимости», Central Properties, «Альфа-Капитал» и «Сбережения Плюс». Склады остаются приоритетным выбором для управляющих компаний, подтверждая свою привлекательность как надежного и доходного инвестиционного инструмента.

## Динамика объема инвестиционных сделок со складской недвижимостью, млрд рублей



\*Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды указана на сухие складские объекты в Москве и Московской области без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

## Инвестиции в недвижимость 2024

1 149 млрд руб.   
Объем инвестиций в недвижимость России

23 %  
Доля инвестиций в складскую недвижимость

264 млрд руб.   
Объем инвестиций в складскую недвижимость

81  
Количество транзакций

## Ключевые сделки

| Объект                     | Покупатель | Площадь, тыс. кв. м |
|----------------------------|------------|---------------------|
| OZON Обухово<br>Москва     | СФН        | 151                 |
| НК Парк МКАД-М4<br>Москва  | СФН        | 129                 |
| ЦОД «Медведково»<br>Москва | Ростелеком | 25                  |

# Москва и Московская область

Внешний контекст

Россия

Москва  
и Московская обл.



Санкт-Петербург  
и Ленинградская обл.

Ключевые  
региональные  
логистические хабы

Развивающиеся  
региональные  
логистические хабы

Приложение



# 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.<br>2024 | II кв.<br>2024 | III кв.<br>2024 | IV кв.<br>2024 | 2025П  |
|---|--------|--------|---------------|----------------|-----------------|----------------|--------|
| <b>Общее предложение складских площадей, тыс. кв. м, классы А и В</b>     | 27 699 | 29 722 | 29 976        | 30 153         | 30 483          | <b>31 505</b>  | 33 705 |
| <b>Новое строительство*, тыс. кв. м, классы А и В</b>                     | 1 932  | 2 023  | 389           | 566            | 896             | <b>1 802</b>   | 2 200  |
| <b>Сумма купленных и арендованных площадей*, тыс. кв. м, классы А и В</b> | 1 473  | 3 554  | 411           | 1 522          | 2 149           | <b>3 115</b>   | 2 500  |
| <b>Доля свободных площадей, %, классы А и В</b>                           | 3,0%   | 0,3%   | 0,7%          | 0,9%           | 1,2%            | <b>1,5%</b>    | 2,3%   |
| <b>Ставка аренды** на существующие объекты, руб./кв. м/год, класс А</b>   | 5 800  | 8 700  | 9 700         | 10 800         | 12 000          | <b>12 500</b>  | 13 500 |
| <b>Ставка аренды** на строящиеся объекты, руб./кв. м/год, класс А</b>     | 6 000  | 8 600  | 9 500         | 11 800         | 12 500          | <b>13 000</b>  | 13 000 |
| <b>Ставка аренды** на BTS объекты, руб./кв. м/год, класс А</b>            | 5 800  | 8 500  | 9 250         | 10 500         | 11 000          | <b>12 000</b>  | 13 500 |

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

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

Основные изменения за 2024 год

## □ Крупнейшие новые объекты:

1. А2 Обухово 109 тыс. кв. м
2. Петрович Домодедово 2 108 тыс. кв. м
3. РЦ Wildberries Электросталь 105 тыс. кв. м
4. НК Парк Домодедово 2 104 тыс. кв. м
5. НК Парк Вешки 2 78 тыс. кв. м

## ↗ Перенос сроков ввода

По итогам 2024 года объем нового строительства составил 1,8 млн кв. м, снижение показателя год к году – 12%. Сроки ввода нескольких крупных BTS объектов и многих спекулятивных и собственных объектов, заявленных к вводу во второй половине 2024 года, были перенесены за счет замедления темпов строительства.

## ↗ Рост ставок аренды почти на 50% второй год подряд

По итогам 2024 года индикаторы составляют 12-13 тыс. рублей за кв. м в зависимости от готовности объекта, в среднем по рынку прирост год к году составил 45%. На фоне ожидаемой стабилизации спроса в 2025 году темп роста ставок замедлится.

# В ожидании снижения спроса

Внешний контекст

Россия

Москва  
и Московская обл.

Санкт-Петербург  
и Ленинградская обл.

Ключевые  
региональные  
логистические хабы

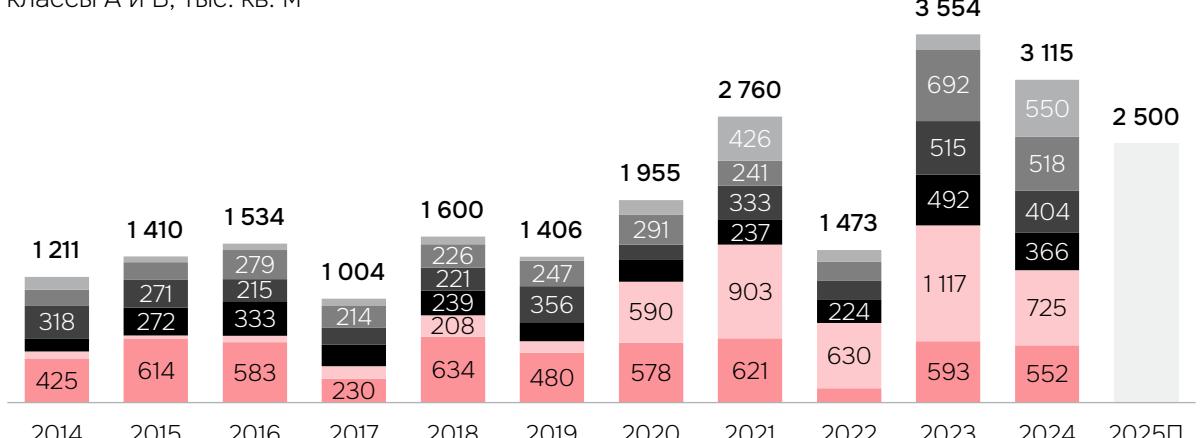
Развивающиеся  
региональные  
логистические хабы

Приложение

По итогам 2024 года сумма купленных и арендованных площадей в Москве и Московской области составила 3,1 млн кв. м, что на 12% ниже показателя прошлого года. Лидерами в структуре спроса остаются онлайн-операторы, однако активность данных игроков снизилась на 35% г/г за счет изменений в стратегии развития складской инфраструктуры одного из маркетплейсов. Это также повлияло на сокращение доли BTS сделок: годовой объем сделок данного формата сократился на 55% г/г. Сделки аренды и субаренды, напротив, выросли в объеме на 14% г/г, а сделки по продаже складских объектов уменьшились на 28% г/г.

**В 2025 году ожидается дальнейшее снижение объемов спроса на складскую недвижимость в регионе.** Это связано с эффектом высокой базы и повышенной активностью онлайн-операторов и многоканальных ритейлеров как ключевых игроков рынка в последние 4 года: после значительного увеличения складских портфелей компании перейдут к оптимизации и повышению эффективности логистики на существующих площадях. На конец 2025 года прогнозируемый объем спроса составит не более 2,5 млн кв. м.

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



■ Многоканальный ритейл ■ Онлайн-операторы ■ Дистрибуция ■ Логистика ■ Производители ■ Другое

## Структура спроса по типам сделок

Аренда, субаренда

1 850 тыс. кв. м +14% → 2 100 тыс. кв. м  
Объем сделок I-IV кв. 2023 Объем сделок I-IV кв. 2024

Продажа

441 тыс. кв. м -28% → 316 тыс. кв. м  
Объем сделок I-IV кв. 2023 Объем сделок I-IV кв. 2024

BTS аренда, BTS продажа

1 249 тыс. кв. м -55% → 560 тыс. кв. м  
Объем сделок I-IV кв. 2023 Объем сделок I-IV кв. 2024

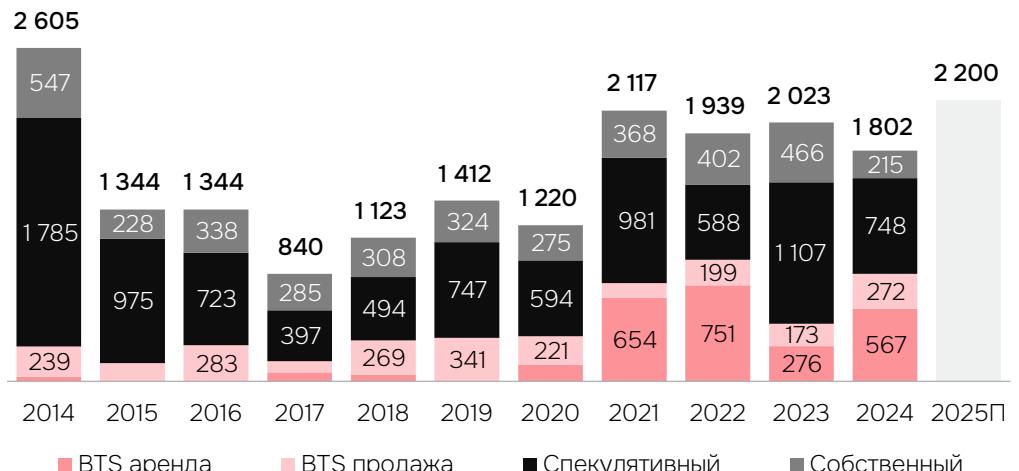
# Новое строительство

По итогам 2024 года объем ввода в Московском регионе составил 1,8 млн кв. м, что на 12% ниже показателя прошлого года. На замедление темпов реализации строительства значительно повлияли внешние факторы, а именно рост стоимости стройматериалов и дефицит трудовых ресурсов. В структуре ввода преобладают BTS объекты (46% от общего объема ввода), объем ввода данного формата увеличился на 87% по сравнению с результатами прошлого года. Доля спекулятивных и собственных объектов, напротив, снизилась и составляет 42% и 12% соответственно.

В 2024 году, несмотря на сложившуюся конъюнктуру рынка, девелоперы активно принимали решения о старте строительства новых спекулятивных и BTS проектов. Однако ожидаемый дальнейший рост стоимости строительства и сохраняющийся дефицит рабочей силы остаются ключевыми факторами, замедляющими темпы строительства. **В связи с чем прогнозируемый объем ввода в 2025 году будет на уровне 2,2 млн кв. м.**

## Динамика ввода

классы А и В, тыс. кв. м



## Крупнейшие объекты, введенные в IV кв. 2024



### A2 Обухово

109 тыс. кв. м  
Горьковское шоссе



### Петрович Домодедово 2

108 тыс. кв. м  
Симферопольское шоссе



### NK Парк Вешки 2

78 тыс. кв. м  
Алтуфьевское шоссе

Внешний контекст

Россия

Москва  
и Московская обл.



Санкт-Петербург  
и Ленинградская обл.

Ключевые  
региональные  
логистические хабы

Развивающиеся  
региональные  
логистические хабы

Приложение

# Новое строительство

Крупнейшие объекты, введенные в I-IV кв. 2024

Внешний контекст

Россия

Москва  
и Московская обл.



Санкт-Петербург  
и Ленинградская обл.

Ключевые  
региональные  
логистические хабы

Развивающиеся  
региональные  
логистические хабы

Приложение



**A2 Обухово**

109 тыс. кв. м  
Горьковское шоссе



**Петрович Домодедово 2**

108 тыс. кв. м  
Симферопольское шоссе



**РЦ Wildberries Электросталь**

105 тыс. кв. м  
Носовихинское шоссе



**NK Парк Домодедово 2**

104 тыс. кв. м  
Симферопольское шоссе



**NK Парк Вешки 2**

78 тыс. кв. м  
Алтуфьевское шоссе



**RBNA Парк Весна**

74 тыс. кв. м  
Симферопольское шоссе

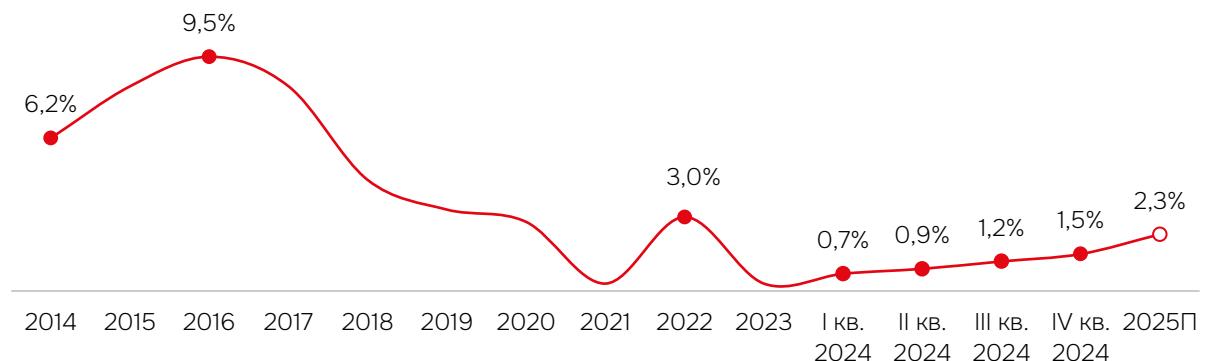
# Вакантность демонстрирует рост

По итогам 2024 года доля вакантных площадей на рынке складской недвижимости Московского региона составляет 1,5%. Так, с начала года индикатор вырос на 1,2 п.п., а в абсолютных значениях на 379 тыс. кв. м свободных складских площадей. Структура готового свободного предложения во второй половине 2024 года оставалась стабильной: около 50% приходится на блоки площадью более 10 тыс. кв. м, 35% - на блоки меньше 10 тыс. кв. м и 15% - на свободные площади в объектах формата light industrial. Несмотря на высвобождение единичных крупных блоков, средний размер свободных опций формата big-box все еще не превышает 8 тыс. кв. м.

Так, помимо этого, на рынке маркетируются 402 тыс. кв. м в аренду и субаренду с более поздними датами доступа в существующих объектах. Общая площадь складских площадей, предлагаемых в ротацию, составляет 397 тыс. кв. м. Также в объектах, находящихся на этапе строительства, маркетируется дополнительно 1,5 млн кв. м, заявленных к вводу до конца 2025 года.

По сравнению с III кв. 2024 года совокупный объем маркетируемого предложения на рынке увеличился на 19% за счет увеличения готового предложения, объема площадей с более поздней датой доступа и предлагаемых в ротацию. Таким образом, совокупный объем маркетируемого предложения достиг 2,8 млн кв. м без учета BTS проектов, в 2,3 раза превысив индикатор прошлого года.

Доля свободных площадей  
классы А и В, %



Внешний контекст

Россия

Москва  
и Московская обл.

Санкт-Петербург  
и Ленинградская обл.

Ключевые  
региональные  
логистические хабы

Развивающиеся  
региональные  
логистические хабы

Приложение

463 тыс.  
кв. м → 1,5 %  
Вакантно сейчас  
в готовых объектах  
Доля свободных  
площадей

402 тыс.  
кв. м x2,3 г/г  
Анонсировано к освобождению в готовых  
объектах с датой доступа до конца 2025

397 тыс.  
кв. м +8% г/г  
Предлагается в ротацию

1 536 тыс.  
кв. м x2,4 г/г  
Предлагается в строящихся объектах,  
заявленных к вводу до конца 2025

2 798 тыс.  
кв. м x2,3 г/г  
Совокупно маркетируется на рынке

# Ставки аренды

По итогам 2024 года базовая ставка аренды на сухие существующие складские объекты класса А достигла 12 500 рублей за кв. м в год, что **превышает индикатор аналогичного периода прошлого года на 44%**.

Высокие темпы роста индикатора наблюдаются в течение последних двух лет, когда арендная ставка ежегодно росла больше, чем на 40%. Ключевыми факторами роста являются высокий спрос на складские площади, а также внешние факторы в виде жесткой денежно-кредитной политики, роста стоимости строительства и рабочей силы.

В 2025 году ожидается стабилизация спроса на рынке складской недвижимости и восстановление уровня вакантности, что повлияет на **замедление темпов роста ставки аренды** в регионе. Так, на конец 2025 года прогнозируемый индикатор составит 13 500 рублей за кв. м в год, прирост год к году составит 8%.

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



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

Внешний контекст

Россия

Москва  
и Московская обл.

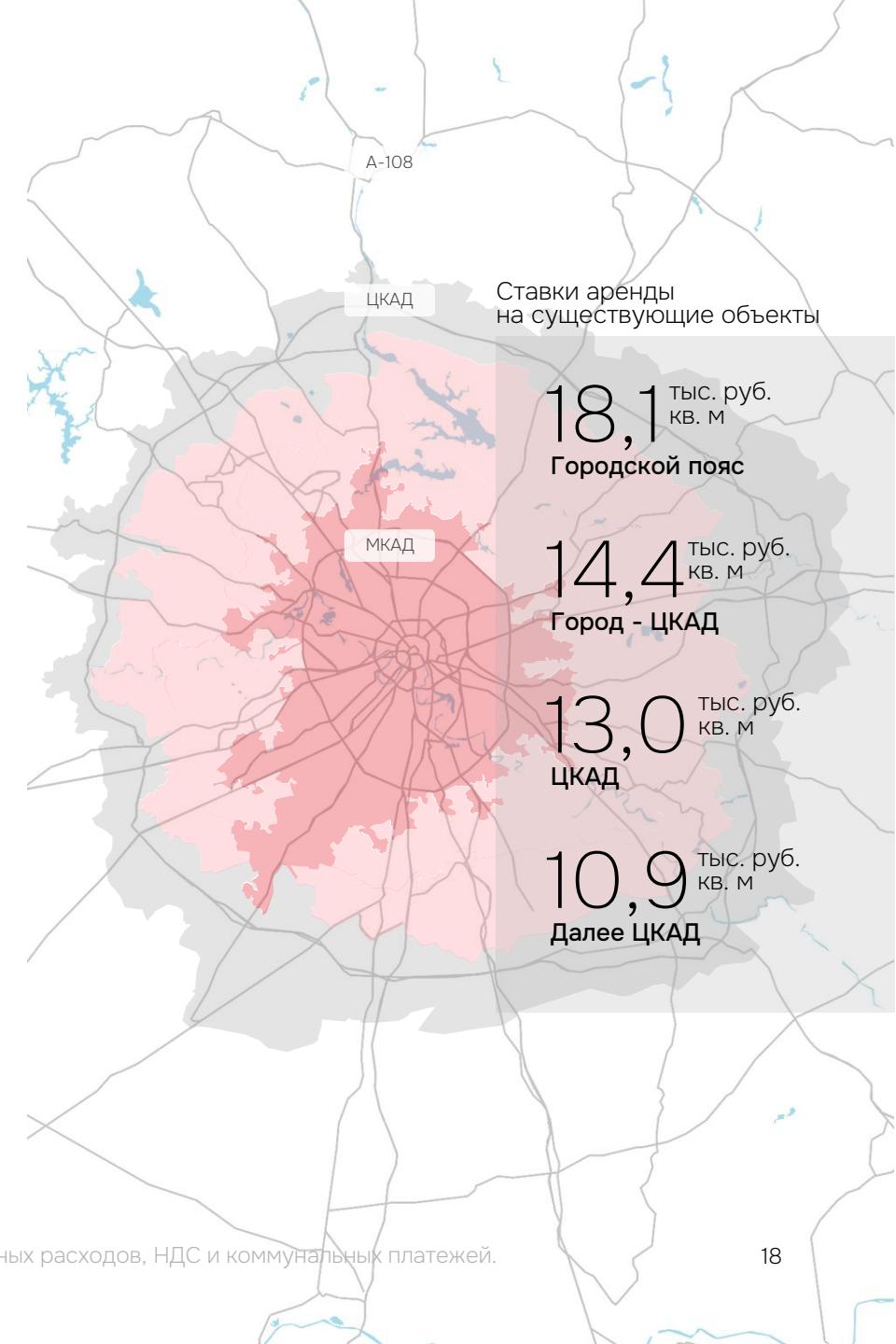


Санкт-Петербург  
и Ленинградская обл.

Ключевые  
региональные  
логистические хабы

Развивающиеся  
региональные  
логистические хабы

Приложение



# Операционные расходы

По итогам 2024 года размер операционных расходов на новые объекты достиг отметки в 2 200 рублей за кв. м в год, что на 29% больше аналогичного показателя прошлого года.

На объектах, ввод которых пришелся на период до 2021 года, уровень запрашиваемых операционных платежей составил 1 550 рублей за кв. м в год (+11 г/г).

Если годом ранее разрыв между запрашиваемыми ставками ОРЕХ составлял 21%, то по итогам 2024 разница между показателями выросла до 42%. Основная причина усиления разрыва – сохраняющиеся высокие темпы роста стоимости строительства объектов и, как следствие, налоговой базы. На протяжении 2024 также фиксировался рост стоимости эксплуатации, преимущественно ввиду роста затрат на рабочую силу.

**В 2025 году рост индикаторов продолжится.** По итогам года мы ожидаем, что размер операционных расходов на объекты, введенные после 2021 года, составит 2 500 рублей за кв. м в год (+14% г/г), на объекты, введенные до 2021 года, - 1 700 рублей за кв. м в год (+10% г/г).

**Динамика операционных расходов\***  
руб. / кв. м / год, класс А, сухие объекты



1 550 руб.  
кв. м в год +11% г/г

OREX\* в объектах, введенных  
в эксплуатацию **до 2021 года**

2 200 руб.  
кв. м в год +29% г/г

OREX\* в объектах, введенных  
в эксплуатацию **после 2021 года**

## Прогнозы 2025

+10 %  
Ожидаемый прирост  
OREX в 2025 году  
Объекты, введенные  
до 2021 года

+14 %  
Ожидаемый прирост  
OREX в 2025 году  
Объекты, введенные  
после 2021 года

\*Средневзвешенная запрашиваемая ставка операционных расходов на сухие объекты класса А без НДС.

# РЫНОК ЛОГИСТИЧЕСКИХ УСЛУГ

Внешний контекст

Россия

Москва  
и Московская обл.



Санкт-Петербург  
и Ленинградская обл.

Ключевые  
региональные  
логистические хабы

Развивающиеся  
региональные  
логистические хабы

Приложение

## Ключевые индикаторы



## Ключевые сделки логистических операторов 2024

| Резидент    | Тип сделки | Объект                  | Площадь, тыс. кв. м | Класс |
|-------------|------------|-------------------------|---------------------|-------|
| V7          | Аренда     | Лента Бутово            | 43                  | В     |
| RFL         | Аренда     | Жуковский Замоскворечье | 28                  | А     |
| RFL         | Аренда     | Петрович Домодедово 2   | 22                  | А     |
| NC Logistic | Аренда     | ИП Южные Врата          | 21                  | А     |
| Centos      | Аренда     | LG Дорохово             | 20                  | А     |
| Аэросиб     | Аренда     | MLP Чехов               | 18                  | А     |

\*Стоимость хранения европаллет указана без НДС.

По итогам 2024 года общий объем складских площадей, занимаемых логистическими операторами в Москве и МО, достиг 3,8 млн кв. м, что составляет 12% от общего объема всего складского предложения в регионе.

Стоимость хранения европаллет на конец 2024 года достигла 35 рублей за п.м. в сутки, прирост год к году составил 40%. Стремительный рост тарифов логистических операторов за последний год – **закономерное явление** на фоне роста стоимости складских объектов, персонала, эксплуатации и повышенного спроса со стороны клиентов. Так, по итогам 2024 года загрузка складов логистических операторов достигла почти максимального показателя – 96%.

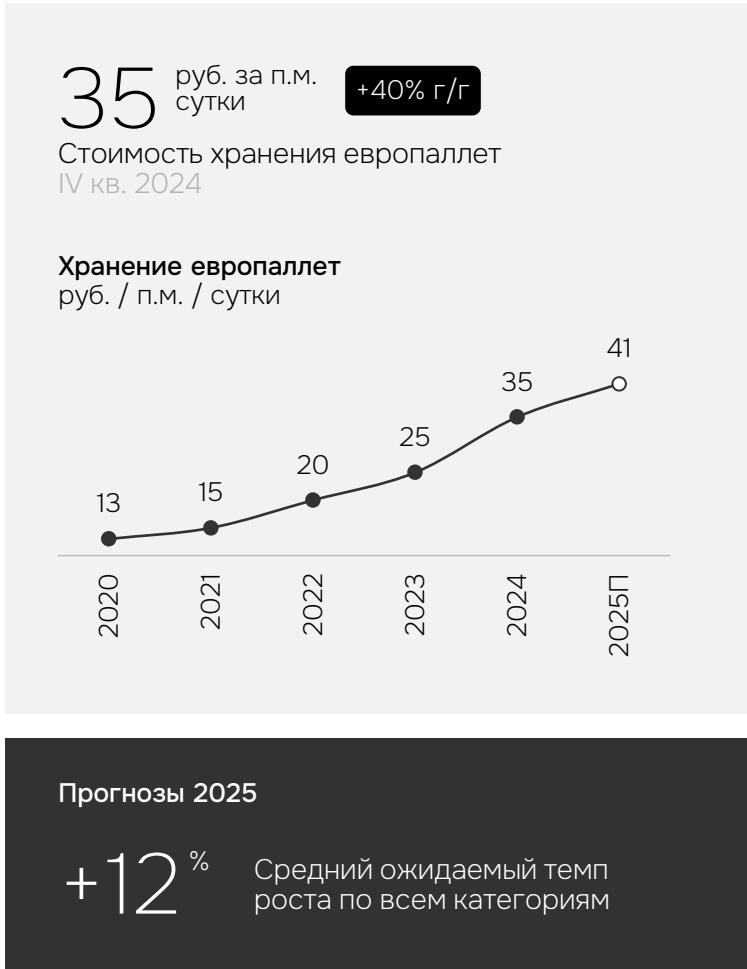
Темп роста стоимости тарифов продолжится в 2025 году ввиду сохраняющегося роста стоимости операционной деятельности. Стабилизация спроса на рынке в целом скажется и на деятельности логистических операторов. Однако драйвером развития остается активный выход новых международных брендов на российский рынок, которые осуществляют свою деятельность при поддержке операторов. Совокупно по итогам 2024 года на российский рынок вышло 23 новых бренда, что сравнимо с высокими результатами 2023 года. В 2025 году к выходу также ожидается 20 новых международных брендов.

В опросе принимали участие



# Рынок логистических услуг: тарифы

- Внешний контекст
- Россия
- Москва и Московская обл. ↗
- Санкт-Петербург и Ленинградская обл.
- Ключевые региональные логистические хабы
- Развивающиеся региональные логистические хабы
- Приложение



\*Стоимость указана без НДС.

# Санкт-Петербург и Ленинградская область

Внешний контекст

Россия

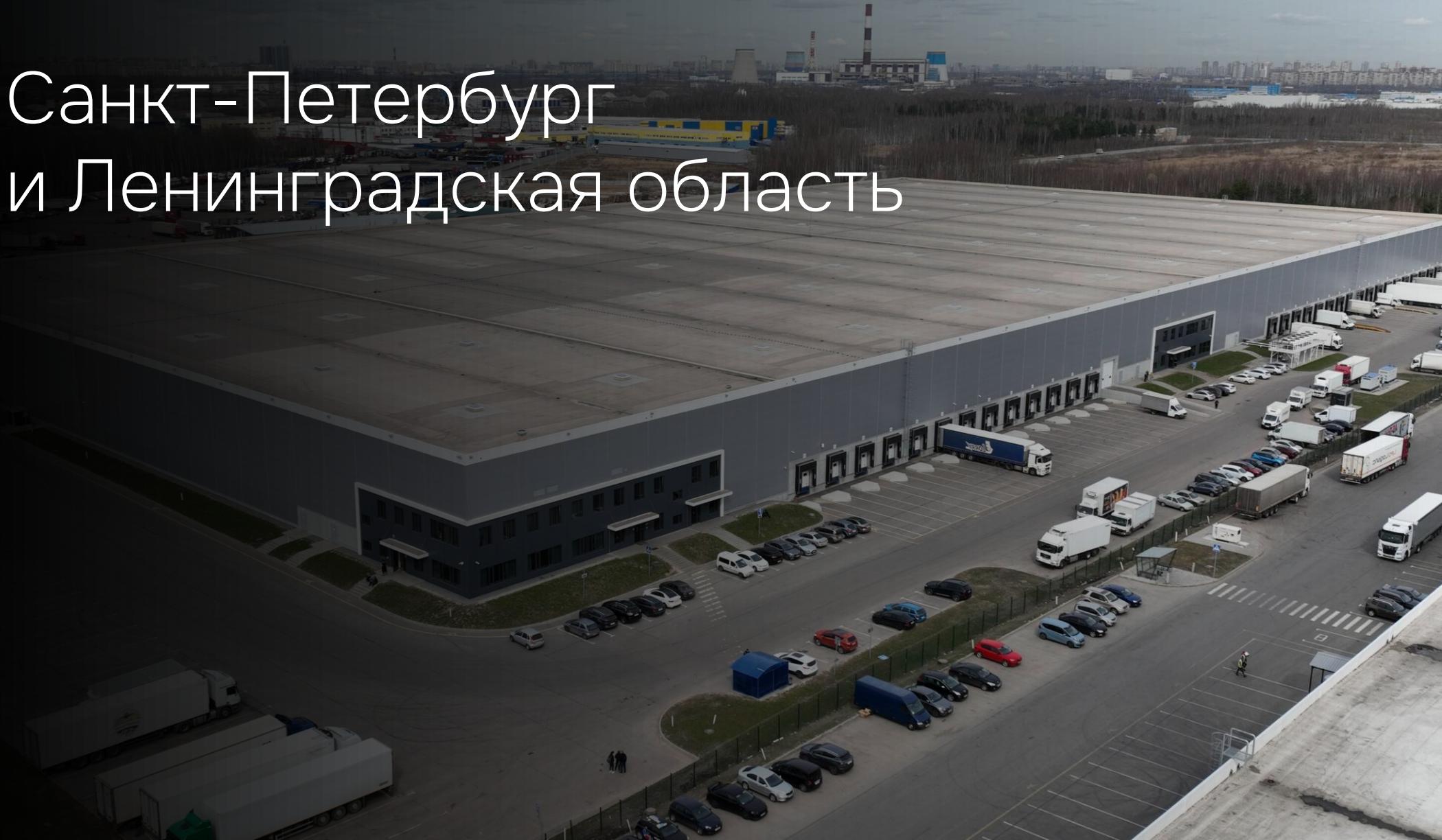
Москва  
и Московская обл.

Санкт-Петербург  
и Ленинградская обл. >

Ключевые  
региональные  
логистические хабы

Развивающиеся  
региональные  
логистические хабы

Приложение



# 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.<br>2024 | II кв.<br>2024 | III кв.<br>2024 | IV кв.<br>2024 | 2025П  |
|---|-------|-------|---------------|----------------|-----------------|----------------|--------|
| <b>Общее предложение складских площадей, тыс. кв. м, классы А и В</b>     | 4 877 | 5 267 | 5 408         | 5 515          | 5 861           | <b>6 044</b>   | 6 494  |
| <b>Новое строительство*, тыс. кв. м, классы А и В</b>                     | 493   | 389   | 141           | 248            | 594             | <b>777</b>     | 450    |
| <b>Сумма купленных и арендованных площадей*, тыс. кв. м, классы А и В</b> | 389   | 950   | 70            | 293            | 350             | <b>490</b>     | 450    |
| <b>Доля свободных площадей, %, классы А и В</b>                           | 1,8%  | 0,9%  | 0,5%          | 0,4%           | 0,8%            | <b>1,5%</b>    | 2,5%   |
| <b>Ставка аренды** на существующие объекты, руб./кв. м/год, класс А</b>   | 5 800 | 8 500 | 9 500         | 10 500         | 11 000          | <b>11 500</b>  | 11 800 |
| <b>Ставка аренды** на строящиеся объекты, руб./кв. м/год, класс А</b>     | 5 900 | 8 600 | 9 600         | 10 600         | 11 100          | <b>11 600</b>  | 11 700 |

Основные изменения за 2024 год

## □ Крупнейшие новые объекты:

- 100K Бугры 118 тыс. кв. м
- Адмирал Волхонское 108 тыс. кв. м
- NK Парк Колпино 104 тыс. кв. м
- Осиновая Роща 74 тыс. кв. м
- Агропарк Нарт 72 тыс. кв. м

## ↗ Спад спроса на 48% г/г

С начала 2024 года наблюдались сдержаные темпы реализации спроса ввиду снижения активности со стороны ключевого драйвера рынка: спрос онлайн-операторов и многоканального ритейла сократился на 66% г/г. Деловая активность со стороны других категорий арендаторов сохранялась в течение года: совокупно логистические операторы, дистрибуторы и логисты реализовали 191 тыс. кв. м, превысив на 10% уровень прошлого года.

## ↗ Рост средневзвешенной ставки аренды на 35% с начала года

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

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

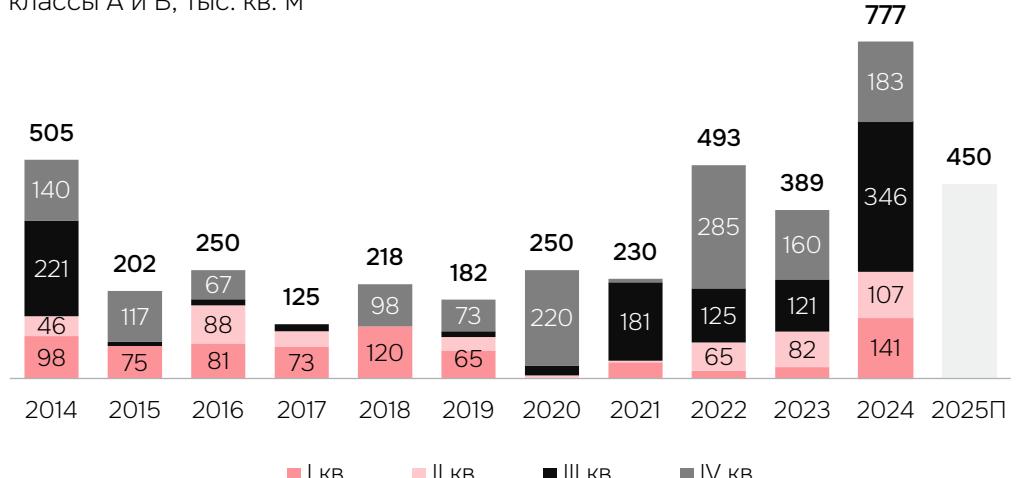
# Повышенные объемы нового строительства

По итогам 2024 года в Санкт-Петербурге и Ленинградской области объем нового строительства составил 777 тыс. кв. м, или +99% г/г, что стало рекордным показателем ввода объектов в эксплуатацию за весь период наблюдений. 56% ввода пришлось на спекулятивные объекты, крупнейшими из которых стали 4 очереди объекта 100К Бугры (118 тыс. кв. м), 3 очереди объекта Адмирал-Волхонское (109 тыс. кв. м) и 4 очереди объекта Агропарк Нарт (72 тыс. кв. м). 38% нового строительства составили BTS объекты, такие как НК Парк Колпино (104 тыс. кв. м) и Осиновая Роща (74 тыс. кв. м), реализованные для компании Ozon, а также Фортис 11 Шушары (64 тыс. кв. м).

В 2025 году ожидается, что повышенные темпы ввода сохранятся – около 450 тыс. кв. м – ввиду затянувшихся сроков завершения строительства объектов, подписанных в 2023-2024 годах. Также на фоне роста стоимости строительства и жесткой денежно-кредитной политики возможно замедление темпов нового девелопмента – откладывание старта строительства новых объектов.

## Динамика ввода

классы А и В, тыс. кв. м



## Крупнейшие объекты, введенные в 2024 году



100К Бугры

118 тыс. кв. м  
Выборгское шоссе



Адмирал Волхонское

109 тыс. кв. м  
Волхонское шоссе



НК Парк Колпино

104 тыс. кв. м  
Московское шоссе

# Стабилизация спроса: снижение деловой активности

По итогам 2024 года сумма купленных и арендованных площадей в Санкт-Петербурге и Ленинградской области составила 490 тыс. кв. м, что на 48% ниже рекордного показателя 2023 года и является вторым показателем за весь период наблюдений.

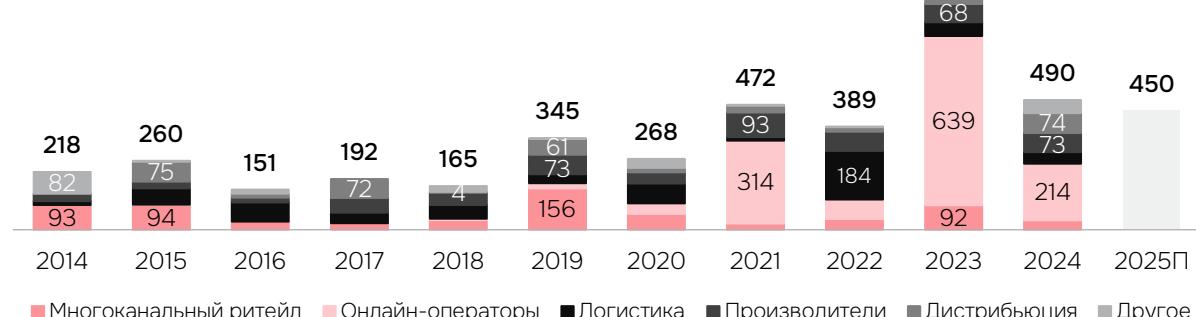
78% спроса пришлись на сделки по аренде и субаренде объектов, крупнейшими из которых стали сделка Яндекс Маркет (64 тыс. кв. м), 2 сделки СберЛогистики\* (62 тыс. кв. м), 2 сделки OZON (50 тыс. кв. м), а также 2 сделки Wildberries в рамках переезда компаний в новые объекты (37 тыс. кв. м). BTS сделки занимают только 15% спроса (против 47% спроса в 2023 г.). С начала 2024 года были реализованы 4 сделки по BTS продаже объектов для компаний Пауэр Интернэшнл (37,5 тыс. кв. м), Терем (13,5 тыс. кв. м), Вотоня (11,4 тыс. кв. м) и Газпромнефть (10 тыс. кв. м). При этом 60% спроса в регионе реализовано во вторичных объектах, что стало самым высоким показателем по стране.

Несмотря на совокупное сокращение спроса в регионе, исторические игроки рынка северной столицы, такие как логисты, производители и дистрибуторы, поддерживали деловую активность в течение года, реализовав 39% спроса, или 191 тыс. кв. м (+10% г/г). Доля онлайн-операторов и многоканального ритейлера, лидеров прошлого года, составила 51% спроса, но при этом объем реализованного спроса с их стороны сократился на 66% г/г.

В 2025 году рост деловой активности в регионе не ожидается, ввиду чего сумма купленных и арендованных площадей будет на уровне этого года – около 450 тыс. кв. м.

## Сумма купленных и арендованных площадей

классы А и В, тыс. кв. м



\*В отчете данные по спросу в 2024 году представлены без учета сделок СберЛогистики, находящихся на этапе расторжения. В спросе учитываются сделки, реализованные компанией и не получившие на дату публикации отчета уведомления о расторжении, а также сделки, реализованные на площадях IKEA.

## Отраслевой разрез спроса

Логисты, дистрибуторы, производители

174 тыс. кв. м  
Объем сделок I-IV кв. 2023

→ +10%

191 тыс. кв. м  
Объем сделок I-IV кв. 2024

Онлайн-операторы

639 тыс. кв. м  
Объем сделок I-IV кв. 2023

→ -67%

214 тыс. кв. м  
Объем сделок I-IV кв. 2024

Многоканальный ритейл

92 тыс. кв. м  
Объем сделок I-IV кв. 2023

→ -62%

35 тыс. кв. м  
Объем сделок I-IV кв. 2024

# Ставки аренды и вакантность

По итогам 2024 года базовая ставка аренды на сухие существующие складские объекты класса А в Санкт-Петербурге и Ленинградской области достигла **11 500 рублей за кв. м в год**, что **превышает индикатор аналогичного периода прошлого года на 35%**. Базовая ставка аренды на сухие строящиеся складские объекты класса А составляет **11 600 за кв. м в год, или +35% г/г**. Зафиксированные изменения соответствуют тренду роста ставок аренды на рынке в целом, а также обусловлены уходом с рынка недорогих опций.

В течение года ввиду повышения коммерческих условий и высокой законтрактованности существующих складских площадей в регионе доля вакантных площадей продолжала оставаться ниже 1%. Однако **в IV квартале уровень вакантности увеличился** на фоне окончания существующих контрактов и появления на рынке опций в новых введенных объектах: **индикатор составил 1,5%, продемонстрировав рост на 0,6 п.п. г/г**.

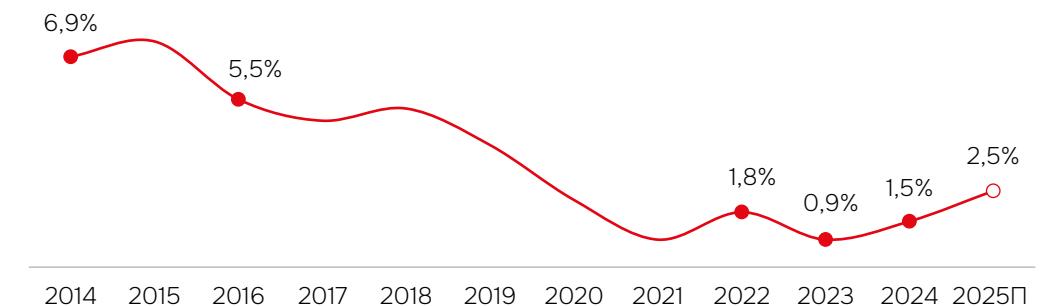
В **перспективе 6-12 месяцев** на фоне эффекта высокой базы при сохранении пониженной деловой активности на рынке **темп роста ставок аренды замедлится**. Так, в 2025 году базовая ставка аренды на сухие существующие складские объекты класса А вырастет до **11 800 за кв. м в год**, на строящиеся складские объекты класса А – до **11 700 за кв. м в год соответственно**. Также ввиду наличия опций в объектах на завершающих этапах строительства **доля свободных площадей может увеличиться до 2,5%**.

- Внешний контекст
- Россия
- Москва и Московская обл.
- Санкт-Петербург и Ленинградская обл. >
- Ключевые региональные логистические хабы
- Развивающиеся региональные логистические хабы
- Приложение

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



Доля свободных площадей  
классы А и В, %



\*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

# Ключевые региональные логистические хабы

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

|                |                  |
|----------------|------------------|
| Екатеринбург   | 2 309 тыс. кв.м  |
| Новосибирск    | 1 806 тыс. кв. м |
| Казань         | 1 551 тыс. кв. м |
| Краснодар      | 1 408 тыс. кв. м |
| Самара         | 1 316 тыс. кв. м |
| Ростов-на-Дону | 1 308 тыс. кв. м |
| Воронеж        | 1 112 тыс. кв. м |

Развивающиеся  
региональные  
логистические хабы

Приложение



# Ключевые индикаторы

Итоги 2024 года

Внешний контекст

| Россия   | Екатеринбург | Новосибирск | Казань | Краснодар | Самара | Ростов-на-Дону | Воронеж |
|--|--------------|-------------|--------|-----------|--------|----------------|---------|
| Общее предложение складских площадей, тыс. кв. м, классы А и В | 2 309        | 1 806       | 1 551  | 1 408     | 1 316  | 1 308          | 1 112   |

Москва и Московская обл.

|   |     |    |     |     |    |     |    |
|---|-----|----|-----|-----|----|-----|----|
| Новое строительство, тыс. кв. м, классы А и В | 247 | 28 | 346 | 197 | 74 | 151 | 46 |
|---|-----|----|-----|-----|----|-----|----|

Санкт-Петербург и Ленинградская обл.

|   |     |    |     |     |    |     |    |
|---|-----|----|-----|-----|----|-----|----|
| Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м, классы А и В | 126 | 85 | 324 | 367 | 39 | 249 | 15 |
|---|-----|----|-----|-----|----|-----|----|

Ключевые региональные логистические хабы

|   |      |      |     |      |      |      |      |
|---|------|------|-----|------|------|------|------|
| Доля свободных площадей**, классы А и В | 3,8% | 3,5% | <1% | 5,3% | 2,2% | 1,8% | 1,6% |
|---|------|------|-----|------|------|------|------|

Развивающиеся региональные логистические хабы

|  |          |          |          |          |          |          |          |
|--|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Ставка аренды*, тыс. рублей/кв. м/год, класс А | 11,5     | 12,0     | 11,0     | 11,0     | 11,0     | 12,0     | 11,0     |
|  | +32% г/г | +41% г/г | +29% г/г | +29% г/г | +29% г/г | +38% г/г | +28% г/г |

\*Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды на сухие существующие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.  
Изменение указано к IV кварталу 2023 года.

\*\*Вакансии представлены за IV квартал 2024 года.

# Интерес к ключевым логистическим хабам сохраняется

Внешний контекст

Россия

Москва  
и Московская обл.

Санкт-Петербург  
и Ленинградская обл.

Ключевые  
региональные  
логистические хабы

Развивающиеся  
региональные  
логистические хабы

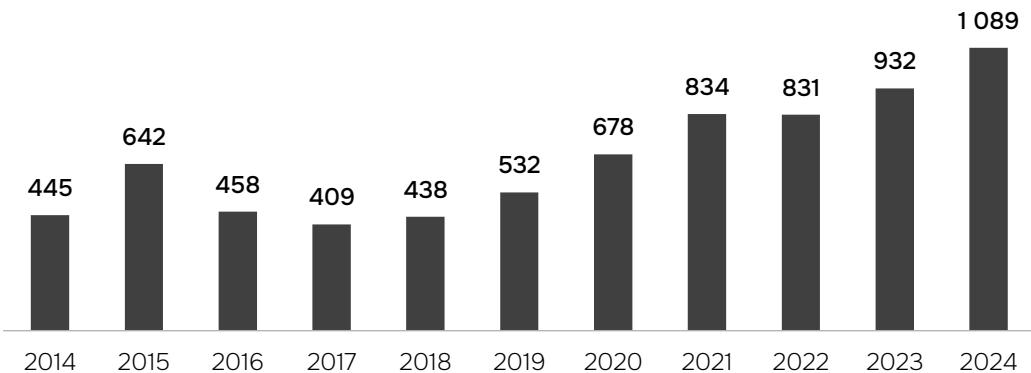
Приложение

По итогам 2024 года объем ввода в 7 ключевых региональных логистических хабах составил 1 089 тыс. кв. м или +17% г/г, превысив рекордный показатель ввода 2023 года. Ключевой причиной роста индикатора является ввод значительного объема спекулятивных объектов (48% от общего нового строительства), объем ввода которых увеличился на 75% г/г. BTS-объекты также вводились, однако ниже уровня прошлого года: 32% ввода (против 55% в 2023 году). Так, крупнейшими новыми объектами стали Индустриальный парк Синергия (131 тыс. кв. м) и Логистический комплекс им. Дэн Сяопина (100 тыс. кв. м) в Республике Татарстан, А2 Кольцово (75 тыс. кв. м) в Екатеринбурге и ЛК Придорожный (71 тыс. кв. м) в Самаре.

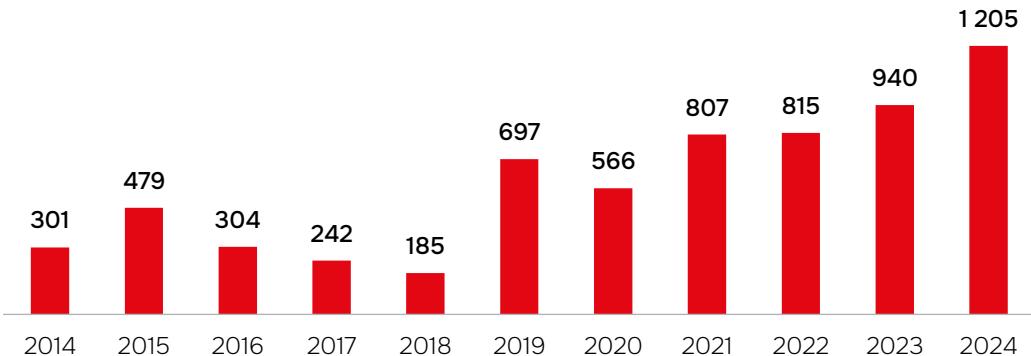
Помимо зафиксированных высоких темпов ввода, совокупный индикатор спроса также достиг исторического максимума за весь период наблюдений, приблизившись к отметке в 1,2 млн кв. м и увеличившись на 28% г/г. Наиболее высокая деловая активность наблюдалась в Краснодаре и Казани, где было реализовано 367 тыс. кв. м и 324 тыс. кв. м соответственно. Драйверами регионального спроса в течение года оставались онлайн-операторы и многоканальные ритейлеры, на которых пришлось около 77% от реализованного спроса. Ключевыми игроками рынка стали такие компании, как Ozon (428 тыс. кв. м), СберЛогистика\* (156 тыс. кв. м) и X5 Retail Group (100 тыс. кв. м).

Несмотря на то, что с конца 2023 года ввиду высокого спроса уровень вакантности в ключевых логистических хабах был минимальным, к концу года практически во всех регионах доля свободных площадей увеличилась до 1-5% на фоне появления доступных блоков и коммерческих условий, сопоставимых с уровнем Московского региона, а также Санкт-Петербурга и ЛО. Так, в IV квартале ставки аренды достигли диапазона 11 000-12 000 рублей за кв. м в год и выросли на 30% г/г.

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



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



\*В отчете данные по спросу в 2024 году представлены без учета сделок СберЛогистики, находящихся на этапе расторжения. В спросе учитываются сделки, реализованные компанией и не получившие на дату публикации отчета уведомления о расторжении, а также сделки, реализованные на площадях IKEA.

# Екатеринбург

Внешний контекст

Россия

Москва и Московская обл.

Санкт-Петербург и Ленинградская обл.

Ключевые региональные логистические хабы

Развивающиеся региональные логистические хабы

Приложение

2 309

тыс.  
кв. м

Сумма существующих площадей  
Классы А и В  
IV квартал 2024

3,8

%

Доля свободных площадей  
Классы А и В  
IV квартал 2024

11 500

рублей  
кв. м/год

Ставка аренды\*  
Класс А  
IV квартал 2024

## Вакантность и ставки аренды\*



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



## Ключевые сделки, реализованные в 2024 году

| Резидент       | Тип сделки | Объект       | Площадь, тыс. кв. м |
|----------------|------------|--------------|---------------------|
| Сбер-Логистика | Аренда     | ТРЦ МЕГА     | 29                  |
| Деловые линии  | Аренда     | PLT Косулино | 21                  |
| Лемана ПРО     | Аренда     | Боярд II     | 19                  |
| KDV            | Аренда     | СК Косулино  | 15                  |

## Ключевые объекты, введенные в эксплуатацию в 2024 году

| Объект        | Класс | Тип   | Площадь, тыс. кв. м |
|---------------|-------|-------|---------------------|
| РСХБ Кольцово | А     | Спек. | 75                  |
| Боярд II      | А     | Спек. | 43                  |

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

# Новосибирск

Внешний контекст

1 806  
тыс. кв. м

Сумма существующих площадей  
Классы А и В  
IV квартал 2024

3,5 %

Доля свободных площадей  
Классы А и В  
IV квартал 2024

Россия

Москва  
и Московская обл.

Санкт-Петербург  
и Ленинградская обл.

Ключевые  
региональные  
логистические хабы

Развивающиеся  
региональные  
логистические хабы

Приложение

## Вакантность и ставки аренды\*



12 000  
рублей  
кв. м/год

Ставка аренды\*  
Класс А  
IV квартал 2024

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



## Ключевые сделки, реализованные в 2024 году

| Резидент       | Тип сделки  | Объект           | Площадь, тыс. кв. м |
|----------------|-------------|------------------|---------------------|
| Сбер-Логистика | Аренда      | ТРЦ МЕГА         | 26                  |
| Самсон         | BTS продажа | NK Парк Пашино   | 22                  |
| Красное&Белое  | BTS аренда  | Технопарк Дорхан | 20                  |

## Ключевые объекты, введенные в эксплуатацию в 2024 году

| Объект        | Класс | Тип   | Площадь, тыс. кв. м |
|---------------|-------|-------|---------------------|
| РусАгроМаркет | А     | Спек. | 28                  |

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

# Казань

Внешний контекст

1 551  
тыс.  
кв. м

Сумма существующих площадей  
Классы А и В  
IV квартал 2024

<1  
%

Доля свободных площадей  
Классы А и В  
IV квартал 2024

Россия

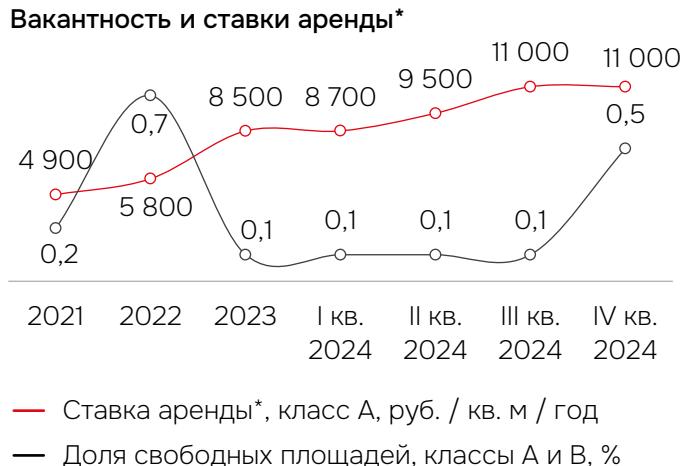
Москва  
и Московская обл.

Санкт-Петербург  
и Ленинградская обл.

Ключевые  
региональные  
логистические хабы

Развивающиеся  
региональные  
логистические хабы

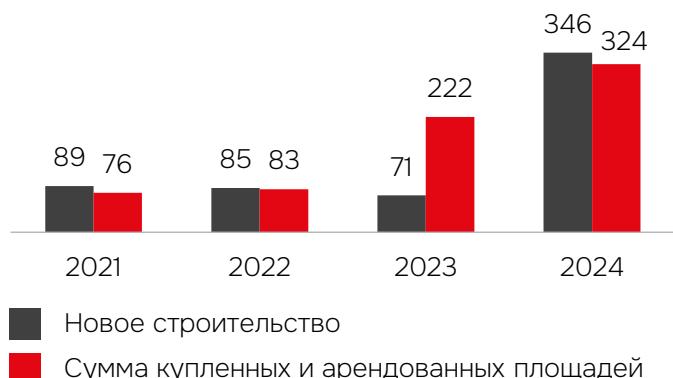
Приложение



11 000  
рублей  
кв. м/год

Ставка аренды\*  
Класс А  
IV квартал 2024

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



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

## Ключевые сделки, реализованные за квартал 2024 году

| Резидент             | Тип сделки    | Объект                | Площадь, тыс. кв. м |
|----------------------|---------------|-----------------------|---------------------|
| Ozon                 | BTS<br>аренда | Ромекс<br>ИП Тура 2.0 | 85                  |
| Конфиден-<br>циально | BTS<br>аренда | Клиnavtotrans         | 73                  |
| Яндекс.<br>Маркет    | BTS<br>аренда | ИП Дружба             | 70                  |

## Ключевые объекты, введенные в эксплуатацию за квартал 2024 году

| Объект                | Класс | Тип   | Площадь, тыс. кв. м |
|-----------------------|-------|-------|---------------------|
| ИП Синергия           | A     | Спек. | 131                 |
| ЛК им. Дэн<br>Сяопина | A     | Спек. | 100                 |

# Краснодар

1 408

тыс.  
кв. м

Сумма существующих площадей  
Классы А и В  
IV квартал 2024

5,3

%

Доля свободных площадей  
Классы А и В  
IV квартал 2024

11 000

рублей  
кв. м/год

Ставка аренды\*  
Класс А  
IV квартал 2024

Внешний контекст

Россия

Москва  
и Московская обл.

Санкт-Петербург  
и Ленинградская обл.

Ключевые  
региональные  
логистические хабы

Развивающиеся  
региональные  
логистические хабы

Приложение

## Вакантность и ставки аренды\*



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



## Ключевые сделки, реализованные в 2024 году

| Резидент        | Тип сделки | Объект              | Площадь, тыс. кв. м |
|-----------------|------------|---------------------|---------------------|
| Ozon            | BTS аренда | Ромекс Новороссийск | 104                 |
| Ozon            | BTS аренда | ЛЦ Энем             | 104                 |
| X5 Retail Group | BTS аренда | Ромекс Теучежский   | 65                  |

## Ключевые объекты, введенные в эксплуатацию в 2024 году

| 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.

# Самара

1 316

тыс.  
кв. м

Сумма существующих площадей  
Классы А и В  
IV квартал 2024

2,2

%

Доля свободных площадей  
Классы А и В  
IV квартал 2024

11 000

рублей  
кв. м/год

Ставка аренды\*  
Класс А  
IV квартал 2024

Внешний контекст

Россия

Москва  
и Московская обл.

Санкт-Петербург  
и Ленинградская обл.

Ключевые  
региональные  
логистические хабы

Развивающиеся  
региональные  
логистические хабы

Приложение

## Вакантность и ставки аренды\*



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



## Ключевые сделки, реализованные в 2024 году

| Резидент       | Тип сделки | Объект   | Площадь, тыс. кв. м |
|----------------|------------|----------|---------------------|
| Сбер-Логистика | Аренда     | ТРЦ МЕГА | 26                  |

## Ключевые объекты, введенные в эксплуатацию в 2024 году

| Объект                 | Класс | Тип   | Площадь, тыс. кв. м |
|------------------------|-------|-------|---------------------|
| Придорожный (фаза 14)  | A     | Спек. | 50                  |
| Придорожный (фаза 15а) | A     | Спек. | 21                  |

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

# Ростов-на-Дону

Внешний контекст

1 308  
тыс. кв. м

Сумма существующих площадей  
Классы А и В  
IV квартал 2024

1,8 %

Доля свободных площадей  
Классы А и В  
IV квартал 2024

Россия

Москва  
и Московская обл.

Санкт-Петербург  
и Ленинградская обл.

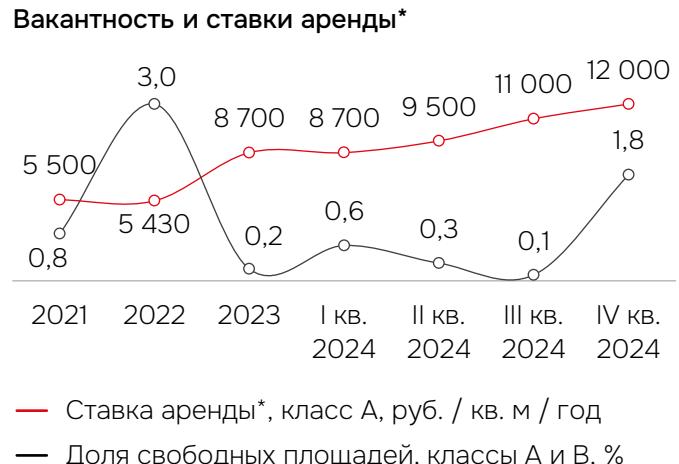
Ключевые  
региональные  
логистические хабы

Развивающиеся  
региональные  
логистические хабы

12 000  
рублей  
кв. м/год

Ставка аренды\*  
Класс А  
IV квартал 2024

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



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



Приложение

## Ключевые сделки, реализованные в 2024 году

| Резидент        | Тип сделки  | Объект                 | Площадь, тыс. кв. м |
|-----------------|-------------|------------------------|---------------------|
| Ozon            | BTS аренда  | NK Парк Ростов-на-Дону | 104                 |
| X5 Retail Group | BTS продажа | Эверест Ростов-на-дону | 35                  |
| Сбер-Логистика  | Аренда      | ТРЦ МЕГА               | 26                  |

## Ключевые объекты, введенные в эксплуатацию в 2024 году

| Объект      | Класс | Тип         | Площадь, тыс. кв. м |
|-------------|-------|-------------|---------------------|
| Ростсельмаш | В     | Собст.      | 62                  |
| Самсон      | А     | BTS продажа | 22                  |

# Воронеж

Внешний контекст

1 112

тыс.  
кв. м

Сумма существующих площадей  
Классы А и В  
III квартал 2024

1,6

%

Доля свободных площадей  
Классы А и В  
IV квартал 2024

11 000

рублей  
кв. м/год

Ставка аренды\*  
Класс А  
IV квартал 2024

Россия

Москва  
и Московская обл.

Санкт-Петербург  
и Ленинградская обл.

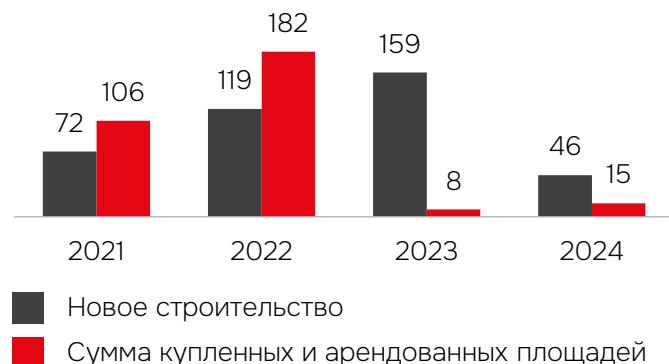
Ключевые  
региональные  
логистические хабы

Развивающиеся  
региональные  
логистические хабы

Приложение



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



## Ключевые сделки, реализованные в 2024 году

| Резидент | Тип сделки | Объект       | Площадь, тыс. кв. м |
|----------|------------|--------------|---------------------|
| Ozon     | Аренда     | ВЛК Терминал | 13                  |

## Ключевые объекты, введенные в эксплуатацию в 2024 году

| Объект           | Класс | Тип   | Площадь, тыс. кв. м |
|------------------|-------|-------|---------------------|
| ИП Перспектива   | В     | Спек. | 26                  |
| СК Александровка | А     | Спек. | 15                  |

\*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

# Развивающиеся региональные логистические хабы

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



# Доля развивающихся регионов в спросе возросла

Развивающиеся региональные логистические хабы заняли 23% спроса по стране

По итогам 2024 года сумма купленных и арендованных складских площадей в развивающихся региональных логистических хабах составила 1 437 тыс. кв. м, что на 20% ниже рекордного показателя 2023 года. При этом объем реализованных складских площадей занимает второе место по стране после Московского региона и 23% от общего объема спроса по стране.

Драйверами деловой активности в течение года оставались онлайн-операторы и многоканальные ритейлеры, составившие 83% спроса, несмотря на сокращение реализованных объемов складских площадей на 27% г/г. Ключевыми игроками рынка стали такие компании, как Ozon (899 тыс. кв. м), X5 Retail Group (179 тыс. кв. м) и СберЛогистика\* (86 тыс. кв. м). Представители логистики, дистрибуции и производства также проявляли активность в регионах, увеличив спрос со своей стороны на 8% г/г.

Наибольший объем спроса в развивающихся региональных логистических хабах был реализован в Нижнем Новгороде (229 тыс. кв. м), Кемерово (152 тыс. кв. м), Владимире (137 тыс. кв. м), Сургуте (123 тыс. кв. м) и Туле (117 тыс. кв. м).



\*В отчете данные по спросу в 2024 году представлены без учета сделок СберЛогистики, находящихся на этапе расторжения. В спросе учитываются сделки, реализованные компанией и не получившие на дату публикации отчета уведомления о расторжении, а также сделки, реализованные на площадях IKEA.

Внешний контекст

Россия

Москва и Московская обл.

Санкт-Петербург и Ленинградская обл.

Ключевые региональные логистические хабы

Развивающиеся региональные логистические хабы

Приложение

## Отраслевой разрез спроса

Логисты, дистрибуторы, производители

133 тыс. кв. м  
Объем сделок I-IV кв. 2023

143 тыс. кв. м  
Объем сделок I-IV кв. 2024

+8%

Онлайн-операторы

1 171 тыс. кв. м  
Объем сделок I-IV кв. 2023

991 тыс. кв. м  
Объем сделок I-IV кв. 2024

-15%

Многоканальный ритейл

462 тыс. кв. м  
Объем сделок I-IV кв. 2023

198 тыс. кв. м  
Объем сделок I-IV кв. 2024

-57%

# 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 >



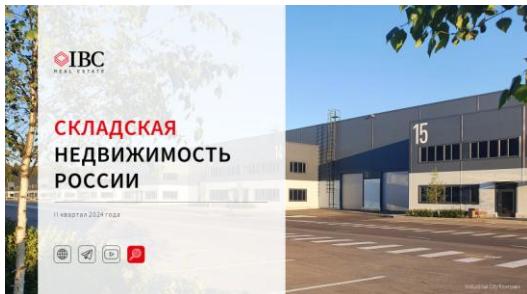
Складская недвижимость  
III квартал 2024



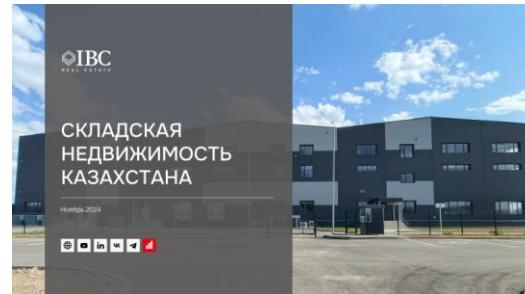
Стоимость строительства  
III квартал 2024



Рынок Light Industrial  
Декабрь 2024



Складская недвижимость  
II квартал 2024



Складская недвижимость Казахстана  
Ноябрь 2024



Рынок низкотемпературных складов  
Декабрь 2024



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, 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