



СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ РОССИИ

4 квартал 2022 года



Click me ←



Внешний контекст >

Москва и
Московская область

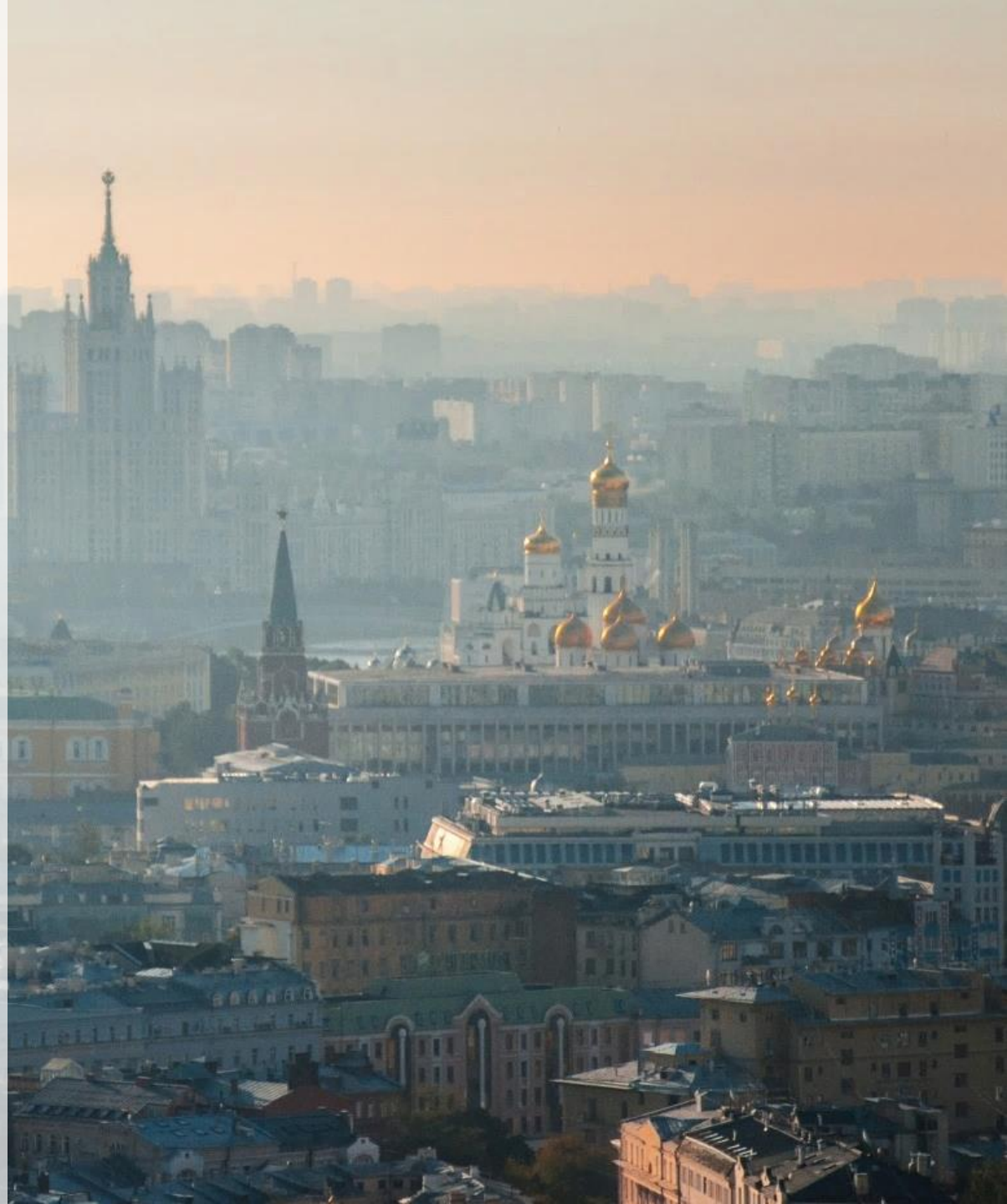
Санкт-Петербург

Ключевые
региональные
логистические хабы

Второстепенные
региональные
логистические хабы

Приложение

Внешний контекст



НЕУСТОЙЧИВАЯ СТАБИЛИЗАЦИЯ ЭКОНОМИКИ

Внешний контекст >

Москва и
Московская область

Санкт-Петербург

Ключевые
региональные
логистические хабы

Второстепенные
региональные
логистические хабы

Приложение

2022 год показал, что российская экономика устояла перед многочисленными и значительными по масштабам шоками. По предварительным оценкам, ВВП по итогу года показал снижение на 2,5%. Избежать более глубокого падения позволили запас прочности отложенного спроса 2021 года, устойчивые рыночные механизмы, высокая степень институционализации экономики, своевременное и точное реагирование со стороны государственных регуляторов.

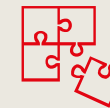
Однако структурные перестройки и дисбалансы экономики усиливаются, возрастает инфляционное давление ввиду роста дефицита бюджета. В 2023 год мы вошли с совершенно иной экономикой, трансформации которой еще далеки от завершения. На данном фоне мы ожидаем, что в феврале прогнозы ЦБ на 2023 год будут ухудшены, год потребует значительных ресурсов для сохранения и поддержки как потребителей, так и отдельных секторов экономики, что будет сдерживать восстановление показателей.

Среднесрочный прогноз Банка России от 10 февраля

	2021	2022*	2023п	2024п	2025п
ВВП (%, г/г)	4,7	-2,5	(-1,0)-(+1,0)	0,5 – 2,5	1,5-2,5
ИПЦ (%, дек. к дек. пред. года)	8,4	11,9	5,0-7,0	4,0	4,0
Ключевая ставка (%, в среднем за год)	5,7	10,6	7,0-9,0	6,5-7,5	5,0-6,0
Экспорт (%)	1,7	-15,1	(-2,5)-(+0,5)	2,5-5,5	1,0-3,0
Импорт (%)	16,9	-17,7	12,5-15,5	(-3,0)-0,0	1,0-3,0

* 2022 год: для ИПЦ и ключевой ставки – факт; для ВВП, экспорта и импорта – предварительные оценки.
Источник: ЦБ РФ

Дисбаланс экспорта и импорта: в то время как импорт показывает замедление темпов снижения и стабилизацию во многом благодаря работе механизма «параллельного импорта», значительное давление на экспорт сохраняется. Масштабы последствий ограничений для топливно-энергетического экспорта станут очевидны в полной мере только к середине 2023, для остальных секторов экспорт также остается проблематичным в связи со сложностью поиска новых рынков сбыта. Так, по данным ФТС, количество грузовых автомобилей, пересекающих границу РФ на выезд, с февраля к ноябрю уменьшилось на 62%.



Усиление инфляционного давления в случае дальнейшего роста дефицита бюджета будет способствовать ужесточению денежно-кредитной политики, а также росту неценовых требований к заемщикам со стороны кредитных организаций, что, в свою очередь, скажется на деловой и потребительской активности. Наиболее комфортно будут чувствовать себя отрасли, поддерживаемые государством в части льготных программ кредитования, а также реализующие госзаказы.

РИСКИ ГЛОБАЛЬНОГО КРИЗИСА

Состояние мировой экономики ухудшилось. Инфляционное давление в мире остается на повышенном уровне, и в большинстве стран инфляция продолжает ускоряться. Трудности в цепочках поставок товаров сохраняются. При этом безработица во многих странах находится вблизи многолетних исторических минимумов. В крупных странах экономический рост замедляется быстрее ожиданий, риски глобальной рецессии в 2023 году выросли.

Что это значит для России?

Ослабление рубля на фоне снижения цен на энергоносители.

Падение экспортных доходов ввиду глобального замедления промышленности и, как следствие, спроса на энергоресурсы.

Упрощение «параллельного импорта». Из-за общего ухудшения экономической обстановки «промежуточные страны» для поддержания собственных экономик смогут быть более гибкими в вопросах транзита импортных товаров в Россию.

Ослабление антироссийских настроений за рубежом на фоне роста социально-экономической напряженности в этих странах.

Прогнозы Всемирного Банка по ВВП от января 2023 года, %, г/г

	2020	2021	2022п	2023п	2024п
	-2,8	5,9	1,9	0,5	1,6
	-6,1	5,3	3,3	0,0	1,6
	2,2	8,1	2,7	4,3	5,0
	-4,3	2,2	1,2	1,0	0,7
	1,9	11,4	4,7	2,7	4,0
	-4,3	5,6	4,2	2,8	2,6
	-7,2	5,7	10,8	4,1	4,8
	-0,9	2,6	-6,2	-2,3	2,5
	-6,8	10,4	10,0	4,0	5,0
	-2,5	4,1	3,0	3,5	4,0
	1,9	7,4	5,7	4,9	5,1
	-2,7	4,8	-3,5	-3,3	1,6

Источник: World Bank "Global Economic Prospects"

Внешний контекст >

Москва и Московская область

Санкт-Петербург

Ключевые региональные логистические хабы

Второстепенные региональные логистические хабы

Приложение

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ: ВЫЗОВЫ-2023

В 2023 году в процессе структурной перестройки экономики может проявиться накопленный эффект проблем, которые имели второстепенное значение в момент первичной адаптации в 2022. В частности, завершится ряд ранее заключенных контрактов, поддерживающих бизнес-активность компаний. Кроме того, более остро может возникнуть необходимость ремонта импортного оборудования, качественные комплектующие к которому производит лишь ограниченное число поставщиков. Мы также ожидаем проявления эффектов санкций, которые были приняты в середине 2022 г., но срок вступления которых был отложен до конца 2022 – начала 2023 года.

Внешний контекст >

Москва и
Московская область

Санкт-Петербург

Ключевые
региональные
логистические хабы

Второстепенные
региональные
логистические хабы

Приложение

Рост стоимости **трудовых ресурсов**



С января по октябрь 2022 г. численность населения РФ сократилась на 0,5 млн человек и составила 145 млн человек. Даже самый негативный пост-пандемийный демографический прогноз предполагал, что показатель будет на 1 млн человек выше. В первые с 1990 года в стране наблюдался отрицательный миграционный прирост. Данные факторы создают значительное давление на рынок труда. Как результат, мы можем увидеть не только исторически низкие уровни безработицы в следующем году, но и рост зарплат, существенно опережающий увеличение производительности труда.

Деловая активность **неравномерна и остается под давлением**



Различные сектора экономики показывают разную скорость адаптации к сложившимся условиям, ситуация также неравномерна по регионам. 2023 год будет характеризоваться сохраняющимся давлением на бизнес, ослаблением рубля, высокими рисками ухудшения условий кредитования, а также продолжающимися трудностями в части поиска новых рынков сбыта. Подобная ситуация будет сдерживать спрос на коммерческую недвижимость: бизнес находится в процессе глобальной перестройки.

Рост стоимости **эксплуатации и оборудования**



В то время как потребительский импорт восстанавливается, импорт товаров B2B, различного оборудования и запчастей все еще в значительной степени затруднен. Наиболее технически сложные товары попадают в категорию продуктов двойного назначения, в связи с чем их ввоз практически невозможен. Постепенный износ оборудования и инженерных систем будут требовать значительных затрат и усилий для их обслуживания.

Потребительская активность **остается сдержанной, однако получает ряд импульсов**



Улучшение ситуации на рынке труда будет способствовать росту расходов населения, однако потребители ввиду высокой внешней неопределенности все еще осторожно будут подходить к тратам.

ПЕРЕОРИЕНТАЦИЯ ЛОГИСТИКИ

Внешний контекст >

Москва и
Московская область

Санкт-Петербург

Ключевые
региональные
логистические хабы

Второстепенные
региональные
логистические хабы

Приложение

Специфика интерпретации данных

Оценка влияния динамики внешнеторгового оборота РФ на рынок складской недвижимости **невозможна без учета специфики товаров.** Топливо-энергетические ресурсы, продукция химической промышленности и иные виды грузов, не требующие качественных складских площадей для хранения, составляют значительную часть экспорта / импорта.

Анализ в части грузоперевозок по видам транспорта в большей степени отражает репрезентативную картину: как правило, **товары, хранение которых осуществляется на качественных складских площадях, перевозятся автомобильным и воздушным транспортом.** Доля морского транспорта и железнодорожного несоизмеримо мала даже после введения ограничений и значительного «проседания» отрасли грузовых авиаперевозок. Перераспределение ожидаемо произошло в пользу автомобильного транспорта.

Виды транспорта

Вызванное внешними ограничениями перенаправление транспортных потоков ведет к повышенной загрузке логистической инфраструктуры и перераспределению грузоперевозок между видами транспорта. По итогам 2022 года лидерство сохраняет автомобильный транспорт (69% в общем объеме грузоперевозок), показав минимальную коррекцию в сравнении с 2021 годом (<1%). Показатель автомобильного транспорта во многом был поддержан перетоком части грузов с наиболее пострадавшего авиа-транспорта (-57% к 2021 году). Значительный рост объемов перевезенных грузов наблюдается на морском транспорте, о чем говорит и повышенная загрузка портов Южного и Восточного направления, однако ввиду специфики грузов (нагрузка растет за счет перевозок нефти, сжиженного газа, руды и минеральных удобрений) для складской инфраструктуры импульс будет минимальным.

География

С точки зрения географии автомобильных перевозок мы сталкиваемся с явной диспропорцией экспорта и импорта. Единственное направление, которое показывает рост в обе стороны – граница с Азербайджаном. С учетом наличия транспортной инфраструктуры ближайший крупнейший логистический хаб – Ростов-на-Дону. На границе с Китаем наиболее активный пункт пропуска – Забайкальск, мы ожидаем, что ввиду низкой степени развития складских рынков Иркутска, Омска и Красноярска основной импульс получит Новосибирск как один из крупнейших логистических хабов страны.

Автомобильные грузоперевозки

	Импорт	Экспорт
	февраль к ноябрю 2022	февраль к ноябрю 2022
Граница с Китаем	+192%	-100%
Граница с Эстонией	-7%	-55%
Граница с Монголией	+15%	-60%
Граница с Финляндией	-71%	-100%
Граница с Украиной	-99%	-100%
Граница с Грузией	-74%	-51%
Граница с Азербайджаном	+228%	+157%
Граница с Литвой	-18%	-89%

Данные представлены на основе данных ФТС о количестве оформленных грузовых автомобильных транспортных средств. Данные по Казахстану и Республике Беларусь отсутствуют в связи с тем, что страны входят в таможенный союз и данная статистика не ведется.

Внешний контекст

Москва и
Московская
область



Санкт-Петербург

Ключевые
региональные
логистические хабы

Второстепенные
региональные
логистические хабы

Приложение

Москва и Московская Область



ПРОГНОЗЫ

В основе прогнозов заложен макроэкономический прогноз ЦБ РФ (базовый сценарий), в рамках которого в 2023 заложено от -1% до +1% ВВП. Деловая активность и, как следствие, спрос на рынке будут оставаться под значительным давлением внешних факторов, однако логистика и устойчивость цепочек поставок – основной фокус для бизнеса, что будет поддерживать спрос близким к уровню 2022 года. Для рынка важным фактором риска становится объем нового ввода: на фоне снижения стоимости строительства завершение всех начатых в 2021 – начале 2022 года проектов в срок может привести к росту доли свободных площадей, что в последствие окажет незначительное давление на ставки аренды.

Внешний контекст

Москва и
Московская
область



Санкт-Петербург

Ключевые
региональные
логистические хабы

Второстепенные
региональные
логистические хабы

Приложение

Базовый сценарий	2019	2020	2021	2022	2023п	2024п
Общее предложение складских площадей, тыс. кв. м Классы А и В	19 982	21 104	22 700	24 354	25 554	26 354
Новое строительство, тыс. кв. м Классы А и В	1 173	1 122	1 596	1 649	1 200	800
Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м Классы А и В	1 394	1 820	2 539	1 399	1300	1 500
Доля свободных площадей, % Классы А и В	3,3	2,8	0,3	3,0	4	3,5
Ставка аренды*, руб./кв. м/год Класс А	4 100	4 200	5 500	5 800	5 700	5 800

Ключевые параметры прогноза

Умеренный спрос. Фокус арендаторов направлен на наиболее гибкие в части коммерческих условий и сроков договоров площади в готовых объектах с быстрой возможностью заезда.

Девелоперы переносят сроки ввода части заявленных спекулятивных объектов (на текущий момент в стройке находится около 1,5 млн кв. м), что поддерживает баланс спроса и предложения на рынке.

Доля вакантных площадей остается на «здоровом» для рынка уровне: арендаторы хранят товары впрок и не готовы массово отказываться от площадей.

Ставка аренды показывает минимальную коррекцию ввиду роста срока экспозиции наиболее дорогих вакантных блоков.

* Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на сухие объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

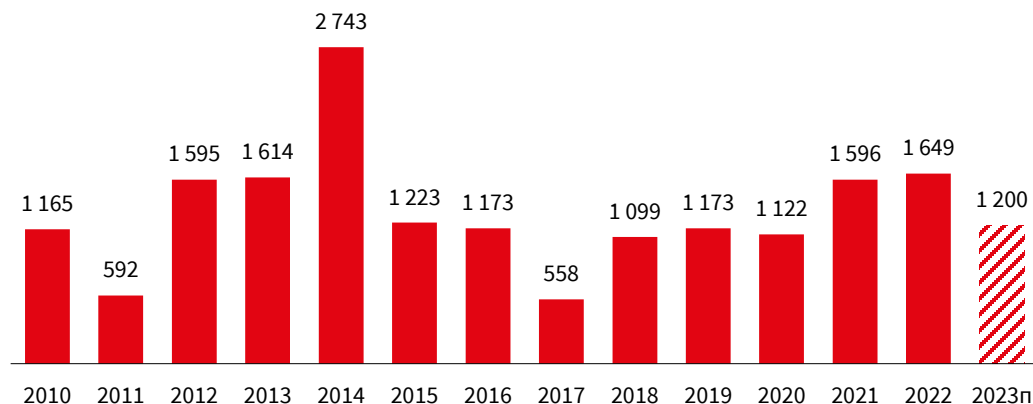
НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

По итогам 2022 года объем нового строительства (класс А и В) в Московском регионе достиг 1,6 млн кв. м, что стало рекордным значением за последние 8 лет. Второй год подряд мы наблюдаем пиковые объемы нового ввода, что связано с высоким спросом и «бумом» рынка на фоне стремительного роста онлайн ритейла в 2020-2021 гг.

Крупнейшими новыми объектами стали два логистических комплекса Ozon площадью 270 тыс. кв. м и вторая очередь склада для Сбер Логистики площадью 107,8 кв. м в индустриальном парке «PNK Парк Пушкино-2», а также распределительный центр Wildberries в г. Электросталь Московской области площадью 108 тыс. кв. м.

При этом «импульс» 2020-2021 гг. до сих пор не исчерпан в полной мере: на текущий момент на стадии строительства находятся около 1,5 млн кв. м складских площадей, строительство которых началось еще до февраля 2022. После февраля новые объекты практически не анонсировались. Ситуация неустойчивого спроса и решение проблемы дефицита площадей (который сохранялся на рынке с 2019 года) ведут к тому, что застройщики более осторожно смотрят на рынок. По нашим оценкам, из 1,5 млн кв. м, заявленных к вводу в 2023 году, будет достроено и введено в эксплуатацию 1,2 млн кв. м. Однако специфика девелопмента, экономическая нецелесообразность заморозки строящихся объектов, особенности налогообложения складских объектов, а также снижение стоимости строительства могут привести к более значительным объемам ввода в 2023.

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



Крупнейшие новые объекты 2022



Внешний контекст

Москва и Московская область

Санкт-Петербург

Ключевые региональные логистические хабы

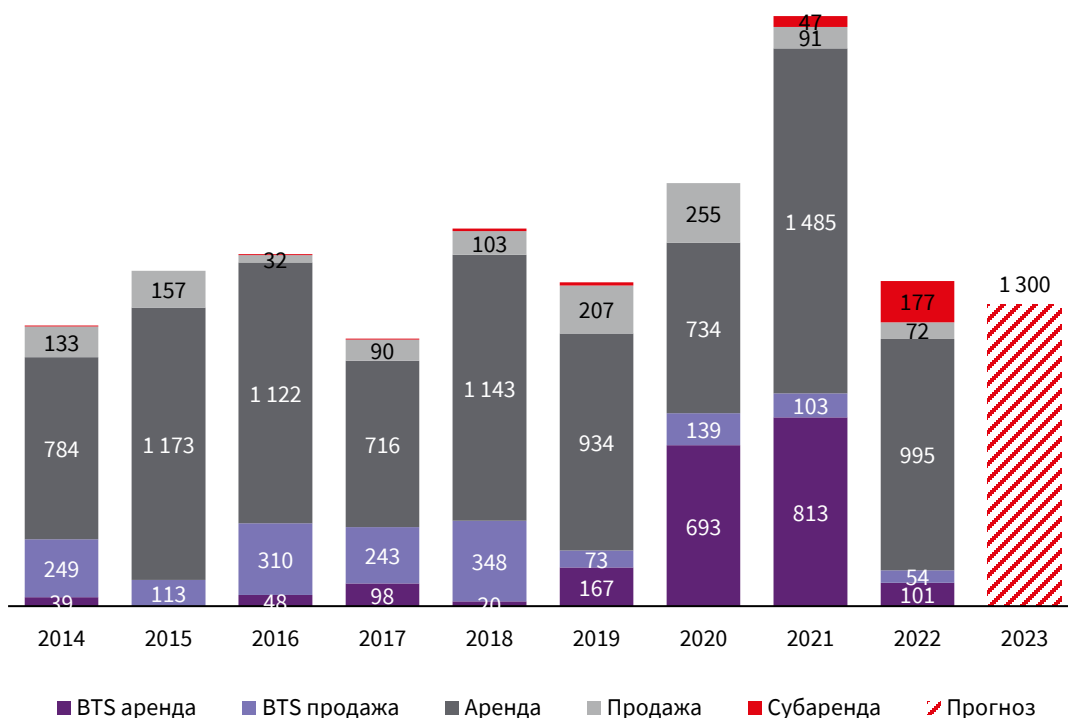
Второстепенные региональные логистические хабы

Приложение

СПРОС: ФОКУС НА ГИБКОСТЬ

По итогу 2022 года спрос на складские помещения в Москве и Подмоскowie сократился почти в два раза по сравнению с рекордным предыдущим годом и составил 1,4 млн кв. м, что соответствует средним значениям 2017-2019 гг. Основными причинами падения спроса на рынке складской недвижимости в 2022 году являются изменение экономической ситуации, а также стабилизация после пикового 2021, когда на рынке был зафиксирован исторический максимум по объему сделок со складскими объектами. В ближайшие годы мы ожидаем, что спрос будет находиться на уровне 2022 и оставаться сдержанным под влиянием внешних факторов.

Структура спроса, классы А и В, тыс. кв. м



Приоритеты клиентов

«Природа спроса во многом трансформируется: несмотря на то, что логистика и работа с товарными запасами – ключевые приоритеты для бизнеса, арендаторы находятся в поиске наиболее гибких с точки зрения коммерческих условий объектов. Основным приоритетом становится возможность быстрого доступа и гибкие условия договора, позволяющие клиенту оперативно реагировать и трансформировать свои логистические стратегии в условиях сжатого горизонта планирования. Инновационные, нестандартные решения, уникальные собственные объекты, запуск которых ключевые игроки рынка прежде были готовы ждать по 1-1,5 года, уходят на второй план»



ЕВГЕНИЙ БУМАГИН

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



Внешний контекст

Москва и Московская область

Санкт-Петербург

Ключевые региональные логистические хабы

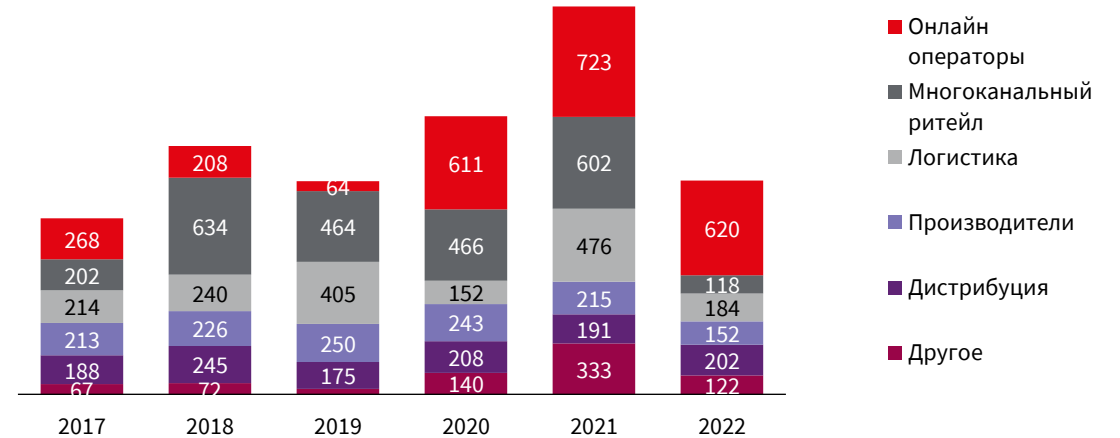
Второстепенные региональные логистические хабы

Приложение

СПРОС: САМОЧУВСТВИЕ СЕГМЕНТОВ

Структурная трансформация экономики, изменение возможностей и предпочтений потребителей, адаптация бизнеса привели к трансформации спроса на складскую недвижимость. Далее мы рассмотрим, какие изменения происходят внутри сегментов и как они скажутся на рынке складской недвижимости.

Структура спроса, классы А и В, тыс. кв. м



ОНЛАЙН ОПЕРАТОРЫ

620 тыс. кв. м

Сумма купленных и арендованных площадей в Московском регионе 2022

-14 %

От показателя 2021

44 %

Составляют онлайн операторы от общего объема спроса 2022

Ключевые тренды:

Сохранение высоких темпов роста онлайн-ритейла. Крупнейшие маркетплейсы и e-Grocery останутся драйверами всего рынка онлайн торговли.

Доминирование и усиление роли маркетплейсов ввиду полного и стабильного ассортимента, обеспеченного селлерами. Приток новых продавцов на фоне импортозамещения. На протяжении 2022 года совокупная доля WB и OZON стабильно превышала 60% всех онлайн-заказов, в пике достигая 74%.

МНОГОКАНАЛЬНЫЙ РИТЕЙЛ

118 тыс. кв. м

Сумма купленных и арендованных площадей в Московском регионе 2022

-80 %

От показателя 2021

8 %

Составляет многоканальный ритейл от общего объема спроса 2022

Ключевые тренды:

Повышенное внимание к развитию хард-дискаунтеров и работе с ассортиментом стали центральными элементами стратегий игроков. В фокусе усиление СТМ, эксклюзивный импорт, а также работа над эффективностью логистики.

По данным Nielsen IQ, для ритейлеров втрое выросла значимость работы с цепочками поставок. А их диверсификация - ключевой шаг, необходимый для обеспечения роста бизнеса.

Для рынка складской недвижимости это будет означать сдержанный спрос в Москве и повышенное внимание к ключевым региональным логистическим хамам, через которые проходят новые цепочки поставок ритейлеров.

Внешний контекст

Москва и Московская область

Санкт-Петербург

Ключевые региональные логистические хабы

Второстепенные региональные логистические хабы

Приложение

СПРОС: САМОЧУВСТВИЕ СЕГМЕНТОВ

ЛОГИСТИЧЕСКИЕ ОПЕРАТОРЫ

182 тыс. кв. м

Сумма купленных и арендованных площадей в Московском регионе, 2022

-61 %

От показателя 2021

13 %

Составляют логистические операторы от общего объема спроса, 2022

Ключевые тренды:

Спрос со стороны логистических компаний претерпел внутреннюю трансформацию: в то время как крупнейшие международные операторы ответственного хранения, проявляющие высокую активность на рынке в прошлые годы, ощутили значительный отток клиентов – иностранных компаний, бизнес, специализирующийся на транспортной логистике, а также профильные логисты, оказывающие услуги по выходу на маркетплейсы, сохраняют умеренную активность.

В 2023 мы ожидаем сохранение тренда и рост интереса данной категории арендаторов к складским площадям в региональных городах. Данную тенденцию поддержат рост параллельного импорта, усиление роли крупнейших маркетплейсов, а также спрос на аутсорсинг «неудобной» логистики. Самочувствие крупнейших 3pl операторов будет оставаться напряженным по мере уменьшения складских запасов международных компаний, а также завершения ряда договоров. Тренд на переход в локальное управление российских подразделений иностранных логистов будет сохраняться.

ПРОИЗВОДИТЕЛИ

152 тыс. кв. м

Сумма купленных и арендованных площадей в Московском регионе 2022

-29 %

От показателя 2021

11 %

Составляют производители от общего объема спроса 2022

Ключевые тренды:

Производства, как и весь остальной бизнес, ощутили последствия сбоев в логистике и ведут активную работу над обеспечением регулярных поставок сырья и запасных частей для ремонта оборудования.

Значительная государственная поддержка обеспечит спрос со стороны производителей на складские и производственные площади, в особенности со стороны производителей товаров СТМ для крупных федеральных сетей, а также производителей тех групп товаров, где доля импорта была особенно высока (бытовая химия, игрушки, напитки, одежда и обувь, полиграфическая продукция).

ДИСТРИБЬЮТОРЫ

204 тыс. кв. м

Сумма купленных и арендованных площадей в Московском регионе 2022

+7 %

К показателю 2021

15 %

Составляют дистрибьюторы от общего объема спроса 2022

Ключевые тренды:

Единственная категория арендаторов, показавшая рост в 2022. При этом ситуация неравномерна в зависимости от сегмента дистрибьютора. Fashion-гиганты столкнулись со значительными трудностями и отказом со стороны глобальных брендов от работы на российском рынке. Дистрибьюторы товаров, где доля импорта была особенно высока, а налаживание их локального производства затруднено, получили импульс к развитию (такие сегменты как автозапчасти, телекоммуникационное оборудование, парфюмерия и косметика). В ближайшие годы спрос со стороны данной категории арендаторов будет устойчив.

Внешний контекст

Москва и Московская область

Санкт-Петербург

Ключевые региональные логистические хабы

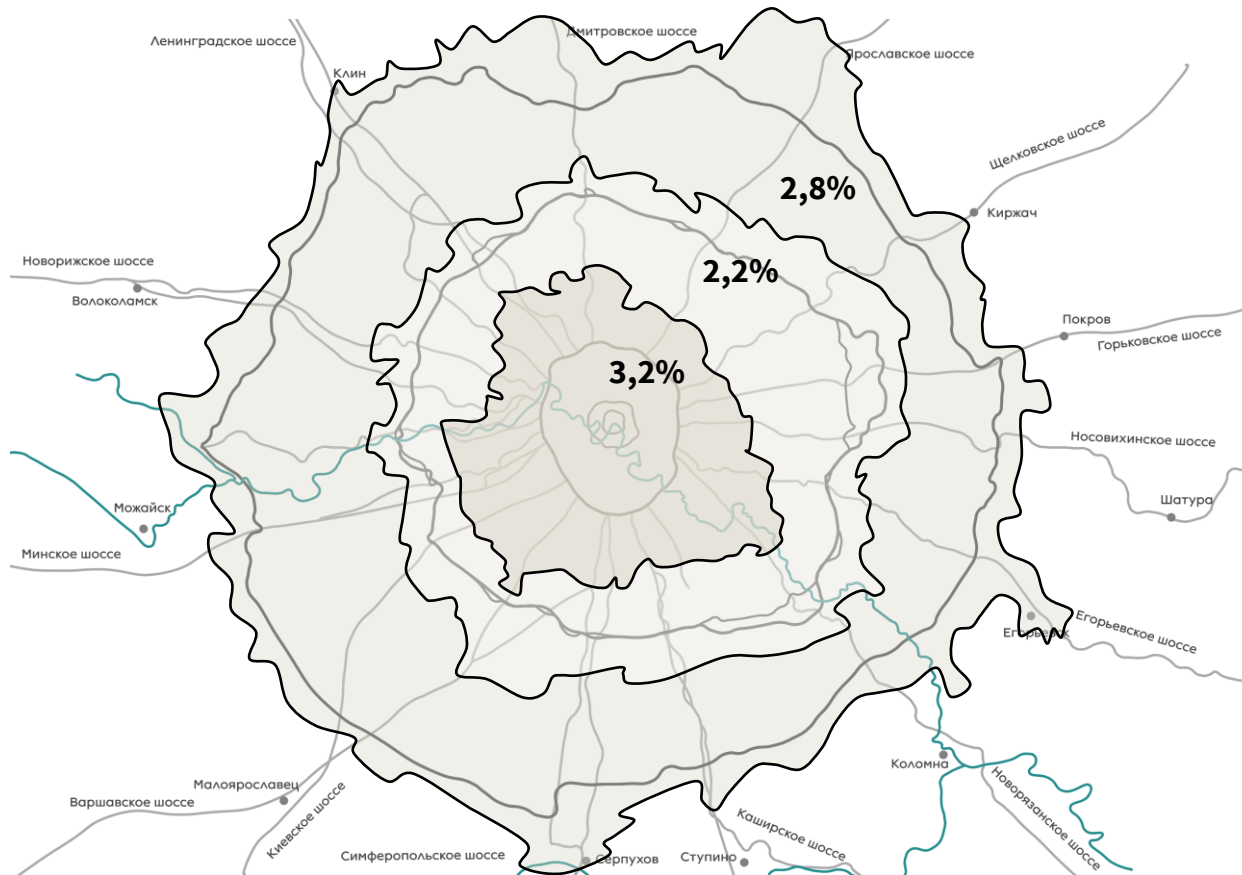
Второстепенные региональные логистические хабы

Приложение

ВАКАНТНОСТЬ

По итогу 2022 года доля вакантных площадей с учетом субаренды в Московском регионе составила 3% (668 тыс. кв. м против 947 тыс. кв. м в 3 квартале). Восстановление деловой активности в конце года позволило удержать индикатор на комфортном и здоровом для рынка уровне. Важным изменением стала трансформация предложения субаренды: ряд игроков пересмотрели планы и отказались от вывода площадей на рынок, что также способствовало снижению вакантности.

Доля свободных площадей по удаленности, %



3 %

Доля свободных площадей, классы А и В, декабрь 2022

668 тыс. кв. м

Доступно по итогу декабря, существующие площади, классы А и В

8,6 тыс. кв. м

Средний размер вакантного блока

64 тыс. кв. м

Площади, предлагаемые в субаренду

Не входят в долю свободных площадей

329 тыс. кв. м

Предлагается в существующих объектах с датой доступа позднее декабря 2022, классы А и В

758 тыс. кв. м

Предлагается в строящихся объектах, ввод которых запланирован на первую половину 2023 года, классы А и В

Внешний контекст

Москва и Московская область

Санкт-Петербург

Ключевые региональные логистические хабы

Второстепенные региональные логистические хабы

Приложение

ПОЧЕМУ ПРЕДЛОЖЕНИЕ СУБАРЕНДЫ СНИЖАЕТСЯ?

На текущий момент на рынке Москвы и МО в субаренду предлагается 64 тыс. кв. м готовых площадей, что значительно ниже пиковых показателей середины года (до 200 тыс. кв. м). Предложение субаренды трансформируется: ряд опций удалось оперативно подписать, не найдя быстро претендента на площади, часть компаний пересматривают стратегии и оставляют площади для собственного пользования или отказываются от них.

Внешний контекст

Москва и
Московская
область



Санкт-Петербург

Ключевые
региональные
логистические хабы

Второстепенные
региональные
логистические хабы

Приложение

Компании, которые пересмотрели планы и отказались от сдачи площадей в субаренду



Предложения субаренды, которые заняли как субаренду



Предложения субаренды, которые перешли в прямую аренду



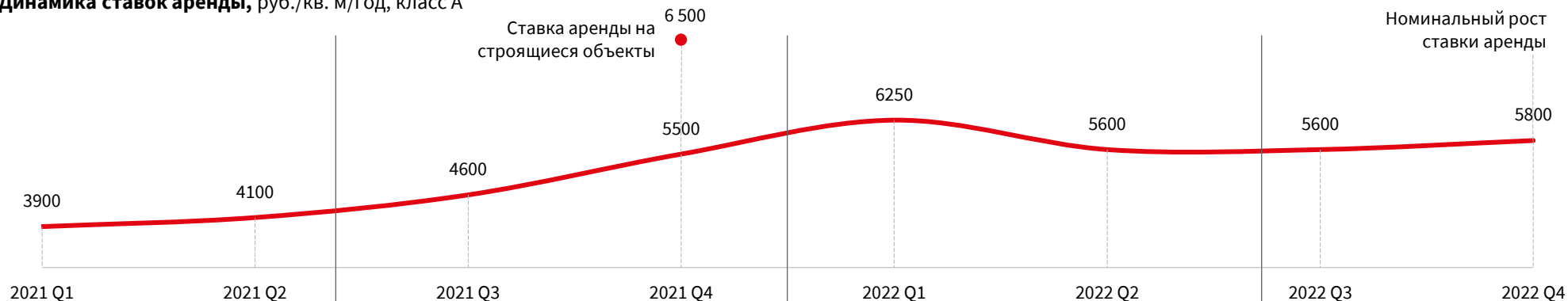
- Площади доступны напрямую от собственника

ФЕНОМЕН СТАВОК АРЕНДЫ: ПОЧЕМУ «КЛАССИЧЕСКИЙ» ИНДИКАТОР НЕ ВСЕГДА ОТРАЖАЕТ РЕАЛЬНОСТЬ?

В связи с глубокими трансформациями рынка последние 2 года классический подход к расчету ставок аренды во многом не отражает стоимость реального предложения и требует дополнительных интерпретаций.

Классический индикатор рассчитывается как средневзвешенное значение открытых на момент расчета вакансий в существующих сухих объектах без операционных платежей, НДС и коммунальных платежей (расчет по запрашиваемым собственниками ставкам). Индикатор не учитывает стоимости строящихся объектов, ставок подписания, а также подвержен волатильности в случае ухода / появления крупных вакантных блоков.

Динамика ставок аренды, руб./кв. м/год, класс А



Период острого дефицита готовых площадей, все доступное предложение формируют опции в строящихся зданиях, а также предложения built-to-suit.

На фоне рекордной инфляции производителей и перебоев с поставками металлов стоимость строительства значительно возрастает.

То есть расчет «классической» ставки происходит по минимальному объему свободных существующих площадей (вакантность ниже 1%), в то время как ставки аренды для основной массы предложения (стройка + BTS) показывают рекордные темпы роста.

Собственники готовых объектов следом реагируют на изменения и повышают ставки аренды. Дисбаланс «классической» ставки и реальной стоимости предложения выравнивается, однако после февраля 2022 рынок сталкивается с трансформацией спроса и, как следствие, снижением ставок аренды после пиковых значений конца февраля.

Ставки аренды на строящиеся объекты и объекты под заказчиков играют меньшую роль, так как на фоне роста вакансии основную массу предложения с наиболее комфортными и гибкими для клиентов условиями формируют существующие объекты.

Трансформация спроса сказывается на индикаторе. С рынка «уходят» самые недорогие опции, что оказывает влияние на специфику расчета.

Даже при снижении ставок аренды в ряде премиальных дорогих объектов уход недорогих площадей приводит к номинальному росту индикатора.

Внешний контекст

Москва и Московская область

Санкт-Петербург

Ключевые региональные логистические хабы

Второстепенные региональные логистические хабы

Приложение

НОМИНАЛЬНЫЙ РОСТ СТАВОК АРЕНДЫ*

По итогу 2022 года средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на складские площади в Московском регионе составила 5 800 рублей за кв. м в год, показав снижение на 7% от пикового значения 1 квартала 2022, когда индикатор составил 6 250 рублей за кв. м в год. **В ближайший год мы ожидаем, что ставка аренды продолжит дальнейшее снижение до 5 700 рублей за кв. м в год.** С учетом слабого спроса долгий срок экспозиции вакантных блоков станет причиной для более гибкой позиции собственников.

Внешний контекст

Москва и
Московская
область



Санкт-Петербург

Ключевые
региональные
логистические хабы

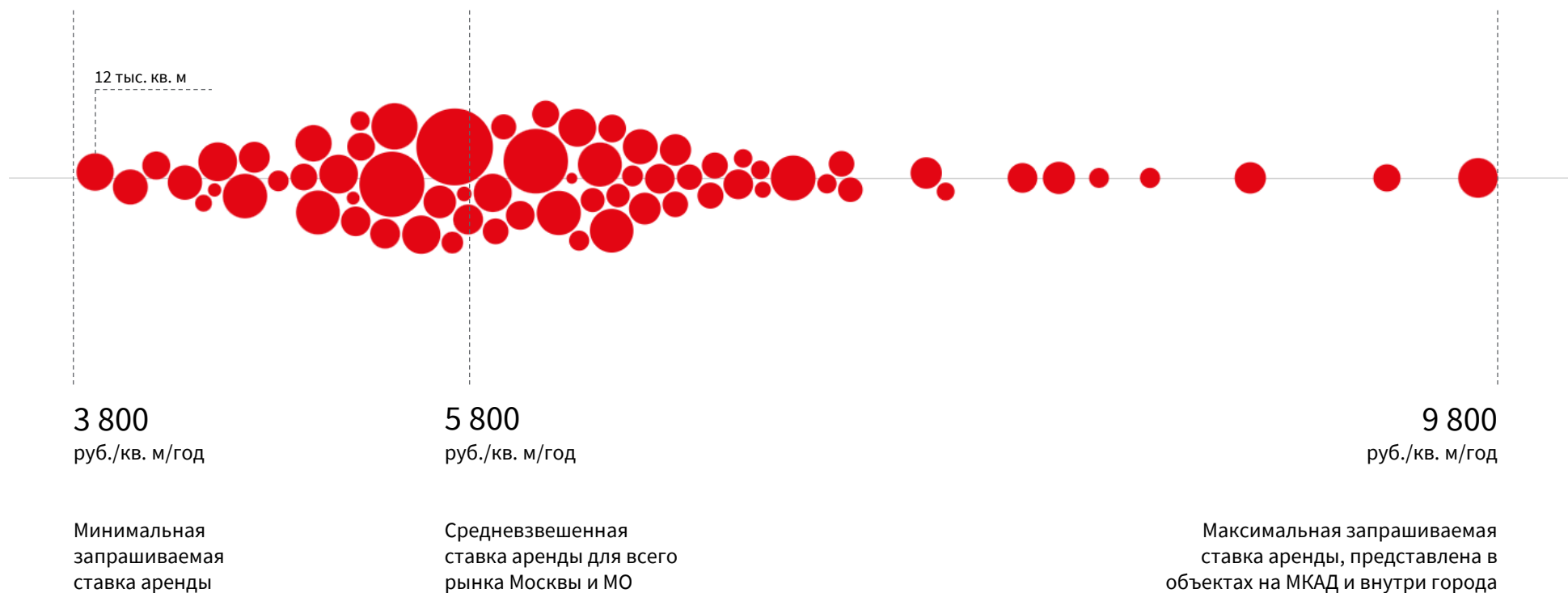
Второстепенные
региональные
логистические хабы

Приложение

Структура запрашиваемых ставок аренды на сухие складские объекты, класс А

Каждый круг представляет собой актуальную на конец декабря вакансию.

Размер кругов пропорционален размерам вакантных блоков.



* Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на сухие объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

НЕРАВНОМЕРНОСТЬ СТАВОК АРЕНДЫ

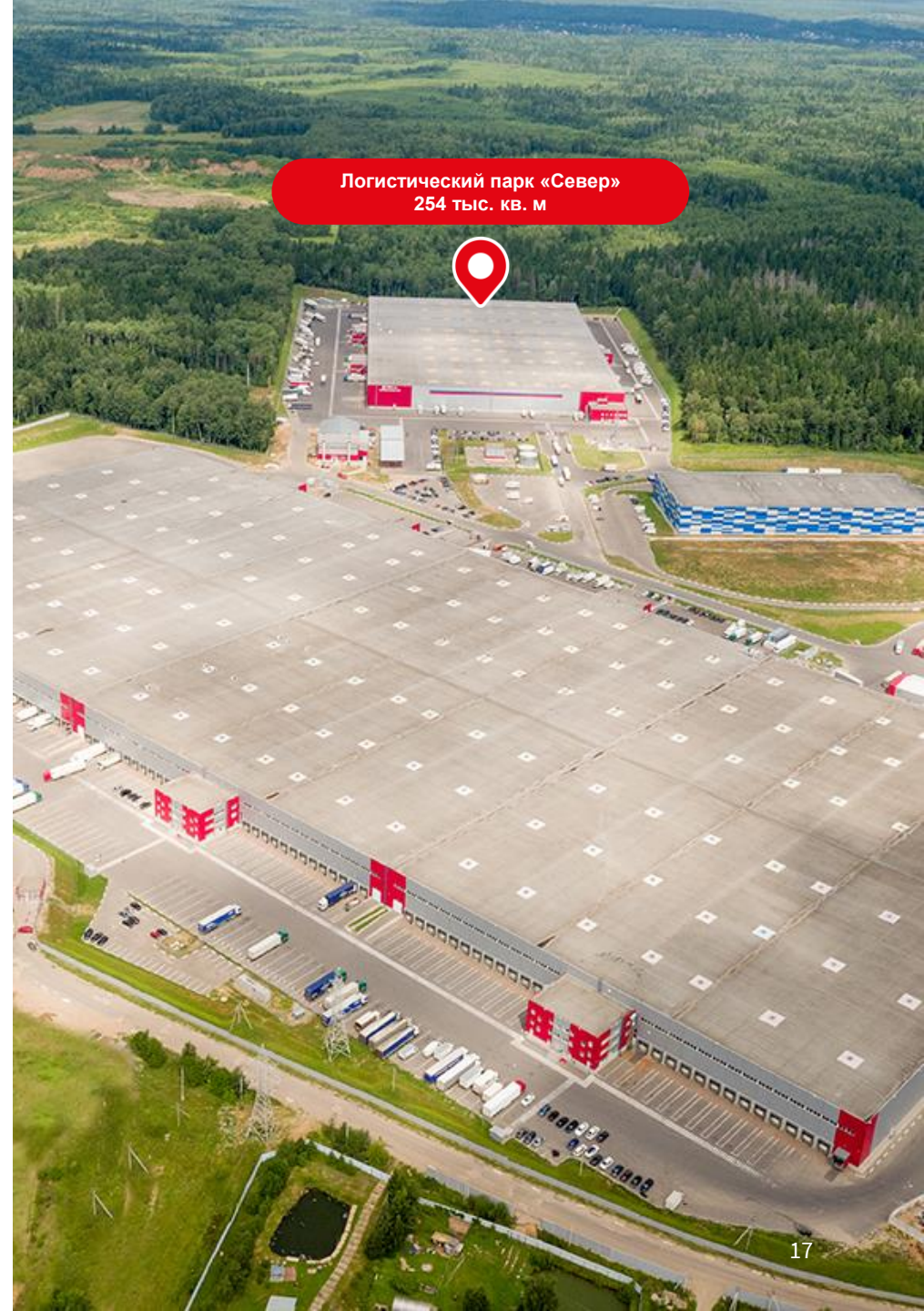
Ставки аренды*, руб./кв. м/год, класс А

	Существующие объекты	Строящиеся объекты
1 пояс	7 100	8 970
2 пояс	5 900	6 250
3 пояс	5 000	4 800
Средневзвешенная по рынку	5 800	6 000



* Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на сухие объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

Логистический парк «Север»
254 тыс. кв. м



Внешний контекст

**Москва и
Московская
область**



Санкт-Петербург

Ключевые
региональные
логистические хабы

Второстепенные
региональные
логистические хабы

Приложение

ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ

Операционные расходы – одна из наименее волатильных частей арендных платежей. На протяжении более трёх лет с момента дедолларизации рынка в 2016 году показатель был стабилен и показывал минимальную волатильность. В 2022 ввиду специфики кризиса показатель вырос до 1 350 руб. за кв. м в год без НДС: сбой цепочек поставок и уход международных компаний-производителей привели к тому, что многие позиции, необходимые для эксплуатации складского объекта, дорожают: например, чистящие средства, химия для дезинсекции и дератизации, расходные материалы, запчасти и комплектующие для текущего ремонта и технического обслуживания здания.

Сохраняющаяся высокая инфляция и разрывы производственных цепочек могут способствовать дальнейшему росту индикатора, однако в связи с замещением поставщиков темп прироста снизится.

Динамика ставки* операционных расходов, руб./кв. м/год, класс А

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023п
1 000	1 000	1 000	1 100	1 200	1 250	1 350	1 400

Структура операционных расходов



* Средневзвешенная запрашиваемая ставка операционных расходов на сухие объекты без НДС

Внешний контекст

Москва и Московская область >

Санкт-Петербург

Ключевые региональные логистические хабы

Второстепенные региональные логистические хабы

Приложение

РЫНОК LIGHT INDUSTRIAL

0,5 %

Доля Light Industrial в общем предложении складских помещений классов А и В

117 тыс. кв. м

Существующие качественные спекулятивные площади*

307 тыс. кв. м

На стадии строительства
Срок реализации – 2023 гг.

1,1 млн кв. м

Анонсированные и планируемые объекты на 2024 – 2026 гг.

Узнать подробнее о рынке Light Industrial



Ключевые тренды

Внешняя среда поддерживает спрос

Поддержка импортозамещения, локализация небольших производств, программы редевелопмента и КРТ по переносу производств за пределы города, а также большой объем потенциального спроса со стороны компаний, арендующих на текущий момент помещения в морально устаревших советских зданиях, становятся стимулами к активному росту рынка Light Industrial.

Жилые девелоперы продолжают смотреть в сторону рынка Light Industrial

Программа стимулирования создания мест приложения труда реализуется с 2020 года. Ее условия постоянно дорабатываются и расширяются в зависимости от потребностей застройщиков и текущей экономической ситуации. В 2022 году появилась возможность увеличить объем льгот. Для этого нужно уменьшить срок строительства мест приложения труда: при сокращении от полугода до года льгота увеличится на 5%, более одного года – на 10%. Данная мера станет стимулом для реализации уже намеченных планов жилых девелоперов в сегменте индустриального строительства, а также для выхода новых игроков на рынок.

Риски спроса и предложения

Главным риском для рынка становится общеэкономическая конъюнктура и, как следствие, готовность производителей к переезду в более качественные помещения. При сохранении негативной динамики и необходимости максимального сокращения расходов для компаний принятие решений о выборе новой достаточно дорогостоящей площадки может быть затруднительным. На текущий момент потенциальный объем развития рынка (планируемые и строящиеся площади) составляет 1,4 млн кв. м, что почти в 12 раз превышает готовое предложение. Среди них планируемые и заявленные на 2024-2026 гг. объекты - 1,1 млн кв. м (около 360 тыс. кв. м ежегодно), в фазе активного строительства находятся 307 тыс. кв. м. В случае реализации всех заявленных незаконтракованных площадей индикаторы могут отреагировать в негативную сторону, поглощение такого объема нового предложения будет значительно затруднено. Однако на текущий момент сдержанные стратегии девелоперов и активная государственная поддержка производителей удерживают рынок от негативных сценариев развития.

* Площади включают современные качественные объекты, построенные в формате Light Industrial для продажи или сдачи в аренду. Показатель не включает собственные производственные здания, построенные под собственные нужды.

Внешний контекст

Москва и
Московская
область



Санкт-Петербург

Ключевые
региональные
логистические хабы

Второстепенные
региональные
логистические хабы

Приложение

Внешний контекст

Москва и
Московская область

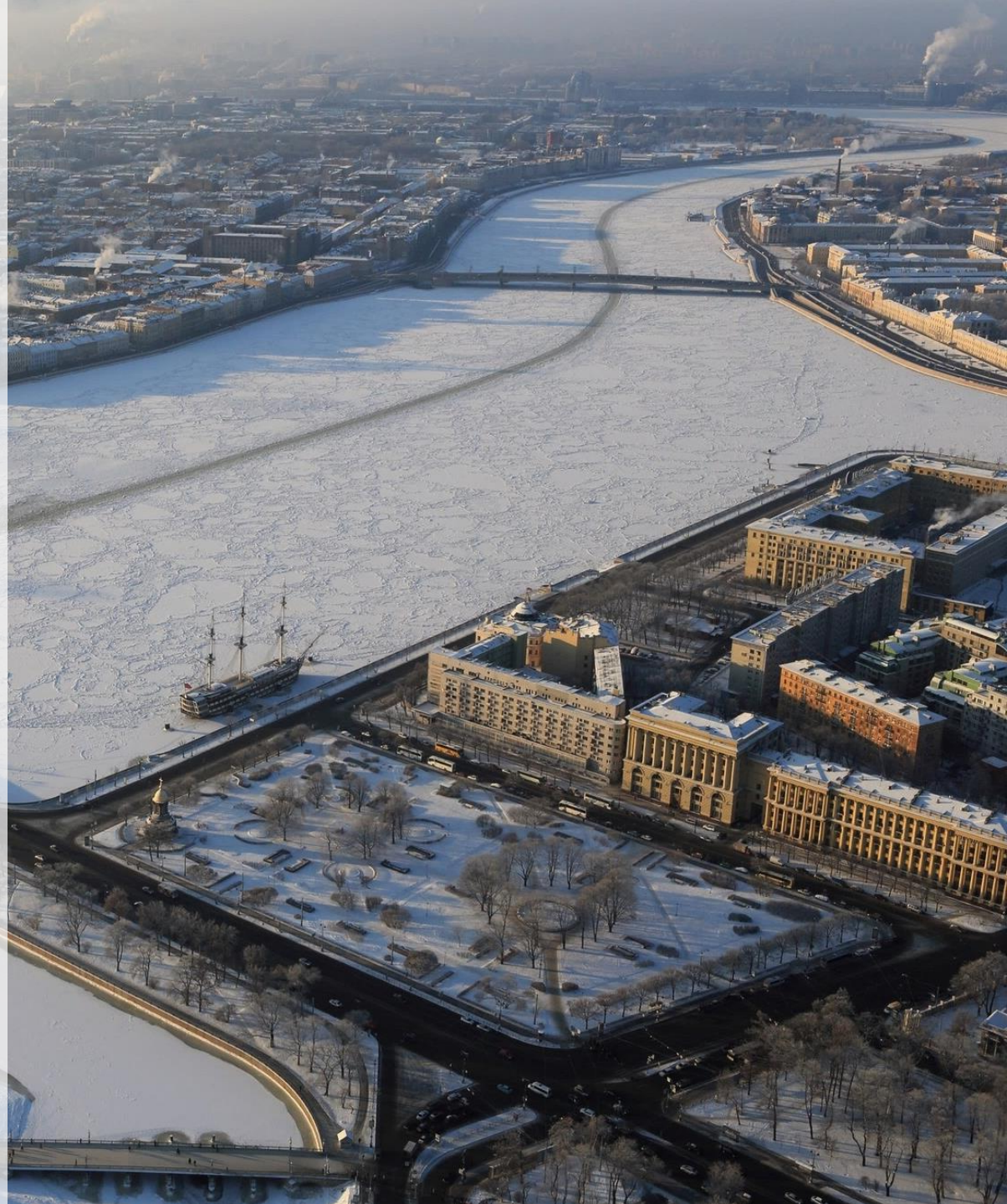
Санкт-Петербург >

Ключевые
региональные
логистические хабы

Второстепенные
региональные
логистические хабы

Приложение

Санкт- Петербург



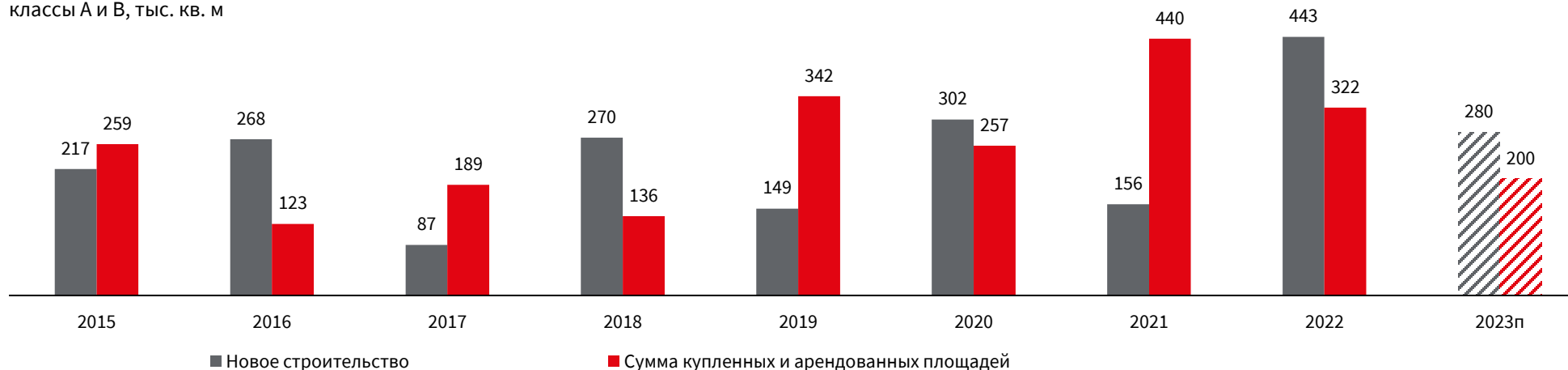
ЕДИНИЧНЫЕ СДЕЛКИ BTS СТАНУТ ДРАЙВЕРАМИ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В 2023-2024

По итогу 2022 спрос на складские объекты в Санкт-Петербурге составил 322 тыс. кв. м (-27% к индикатору 2021), что соответствует средним значениям 2019-2020 гг. Высокий показатель связан с пиковой активностью в 1 квартале, когда было подписано 45% всего годового объема сделок.

С точки зрения присутствия сегментов логистические операторы составили большую часть спроса (54%), что связано с закрытием крупнейшей сделки года – строительство для компании Сбер Логистика 103 тыс. кв. м в комплексе Армада Парк, а также подписанием СТА Карго в Тродекс Логистик (23 тыс. кв. м). Фактически обе сделки были связаны с ростом онлайн торговли и необходимостью обеспечения логистики для игроков рынка.

Здание для Сбер Логистики станет крупнейшим объектом, планируемым к вводу в ближайшие годы. Во второй половине 2022, на фоне изменения конъюнктуры рынка, спрос на объекты built-to-suit значительно упал, что скажется на динамике нового строительства в 2023-2024 гг. По итогу 2022 объем нового строительства в Санкт-Петербурге составил 443 тыс. кв. м, что стало наиболее высоким показателем за последние 8 лет. Крупнейший введенный объект – нахождение процента от числа (по итогу 2022 введено 113 тыс. кв. м, еще 22 тыс. кв. м ожидаются к вводу в начале 2023).

Новое строительство и сумма купленных и арендованных площадей, классы А и В, тыс. кв. м



443 ТЫС. КВ. М
Новое строительство, классы А и В
2022

280 ТЫС. КВ. М
Новое строительство, классы А и В
Прогноз на 2023

322 ТЫС. КВ. М
Сумма купленных и арендованных площадей, классы А и В
2022

200 ТЫС. КВ. М
Сумма купленных и арендованных площадей, классы А и В
Прогноз на 2023

Внешний контекст

Москва и Московская область

Санкт-Петербург >

Ключевые региональные логистические хабы

Второстепенные региональные логистические хабы

Приложение

ОЖИДАЕМЫЕ ПИК ВАКАНТНОСТИ И НОМИНАЛЬНЫЙ РОСТ СТАВОК АРЕНДЫ*

Внешний контекст

Москва и Московская область

Санкт-Петербург >

Ключевые региональные логистические хабы

Второстепенные региональные логистические хабы

Приложение

К концу декабря доля свободных площадей в Санкт-Петербурге составила 1,8%, показав снижение на 1,3 п.п. к индикатору 3 квартала. Однако пик вакансии еще не пройден, на текущий момент помимо данного объема площадей также маркетируются на рынке 92 тыс. кв. м в готовых объектах, но с более поздней датой доступа, и 89 тыс. кв. м в строящихся объектах, планируемых к вводу в эксплуатацию в первую половину 2023.

1,8 %

Доля свободных площадей, классы А и В
Декабрь 2022

76 тыс. кв. м

Доступно по итогу декабря, существующие площади, классы А и В

Не входят в долю свободных площадей

92 тыс. кв. м

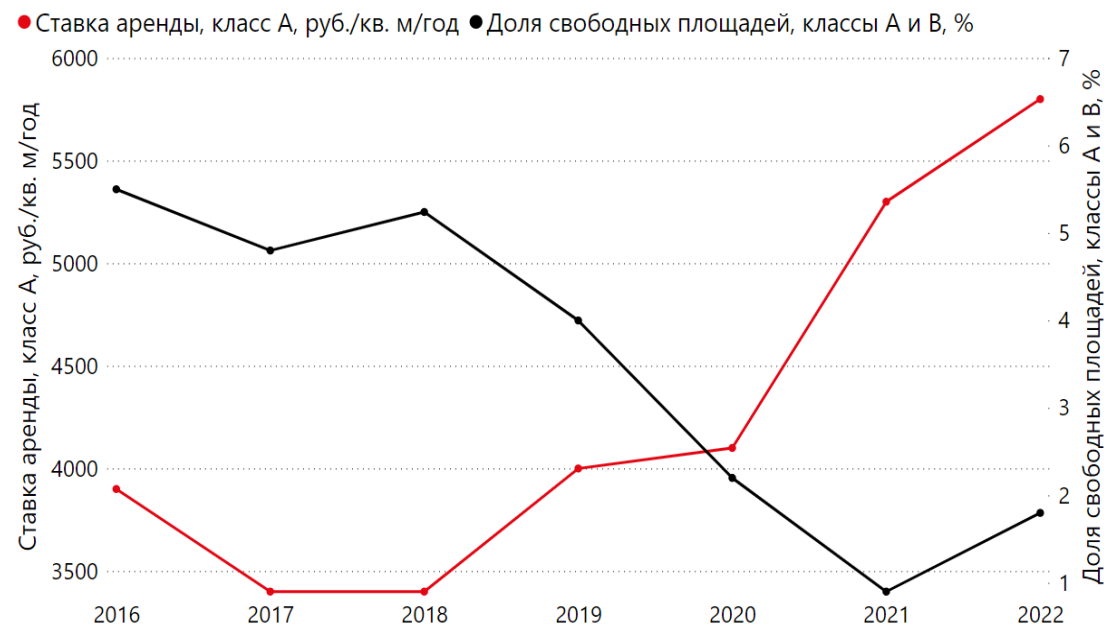
Предлагается в **существующих объектах** с датой доступа позднее декабря 2022, классы А и В

89 тыс. кв. м

Предлагается в **строящихся объектах**, ввод которых запланирован на первую половину 2023 года, классы А и В

Ставка аренды по итогу декабря достигла 5 800 рублей за кв. м в год (+5,5% к 3 кварталу 2022). Индикатор показывает высокую волатильность на фоне трансформаций рынка. С рынка «уходят» самые недорогие и гибкие в части коммерческих условий опции, что ведет к номинальному росту ставки.

Динамика ставок аренды* и доли свободных площадей



* Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на существующие сухие объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

Внешний контекст

Москва и
Московская область

Санкт-Петербург

**Ключевые
региональные
логистические
хабы**

Второстепенные
региональные
логистические хабы

Приложение



Ключевые региональные логистические хабы



РЕГИОНАЛЬНЫЙ КОНТЕКСТ

Рынки складской недвижимости по всей стране претерпевают трансформацию деловой конъюнктуры. В процессе изменения стратегий ритейлеров, онлайн операторов и производителей особое значение уделяется работе с цепочками поставок и обеспеченности товарными запасами, что поддерживает спрос на складскую недвижимость на средних, но все еще комфортных для рынка уровнях. Однако в контексте нестабильного внешнего фона наиболее гибкие по стоимости и условиям договоров опции выступают первым приоритетом. Так, рынки сталкиваются с тем, что многие недорогие вакансии достаточно быстро «забираются» клиентами, что ведет к техническому росту ставок аренды (расчет осуществляется по открытым вакансиям).

Переориентация логистики поддержит спрос на ключевых региональных логистических хабах, однако ввиду минимального спекулятивного строительства и отсутствия свободных площадей в готовых объектах, в 2023 мы увидим сделки в формате built-to-suit.

Структура предложения качественных складских площадей по регионам

	Сумма существующих складских площадей, классы А и В, тыс. кв. м	Доля в общем предложении складских площадей по стране, %
Москва	24 301	57,9
Санкт-Петербург	4 411	10,4
Екатеринбург	1 628	3,9
Новосибирск	1 532	3,6
Самара	1 091	2,6
Краснодар	991	2,4
Ростов-на-Дону	837	1,9
Казань	952	2,3
Другие города	6 276	14,9

Ключевые региональные логистические хабы

Разнонаправленная динамика индикаторов

«Текущий кризис, его специфика и структурные отличия от кризисов прошлых лет требуют особого внимания и глубинного понимания тех процессов, что происходят на рынках складской недвижимости, а также во всех смежных и соприкасающихся отраслях экономики. Мы сталкиваемся с нестандартной динамикой не только курсов валют, но и ставок аренды, и доли свободных площадей, и регулярно наблюдаем за всей совокупностью факторов, оказывающих на них влияние. 2023 год станет годом контрастов, и качественная экспертиза — базис для принятия бизнес-решений.»



ЕКАТЕРИНА НОГАЙ
Руководитель департамента исследований и аналитики



Внешний контекст

Москва и Московская область

Санкт-Петербург

Ключевые региональные логистические хабы













Второстепенные региональные логистические хабы

Приложение

СТАВКИ АРЕНДЫ И ВАКАНТНОСТЬ

По итогам 2022 года мы отмечаем рост ставок аренды по отношению к аналогичному периоду 2021 года в таких городах как Самара (+16%), Казань (+18%) и Краснодар (+9%). В Новосибирске запрашиваемая ставка сохранилась на уровне конца 2021, в Екатеринбурге и Ростове-на-Дону отмечается незначительное снижение. Доля вакантных площадей сохраняется на низком уровне во всех городах. Динамика неравномерна и высоко волатильна ввиду небольших размеров региональных рынков и их зависимость от крупных единичных проектов, вследствие чего происходят «всплески» вакантности, оказывающие влияние на стратегии игроков рынка.

Ключевые индикаторы в динамике

	Ставка аренды*, руб. / кв. м / год, класс А, 4 квартал 2022 года	Изменение к декабрю 2021 года	Доля свободных площадей, %, классы А и В 4 квартал 2022 года	Изменение к декабрю 2021 года
Екатеринбург	5 450		<1%	
Новосибирск	5 720		3,6%	
Самара	5 230		3,1%	
Краснодар	5 500		1,7%	
Ростов-на-Дону	5 430		3,0%	
Казань	5 800		<1%	

* Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на существующие сухие объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

Внешний контекст

Москва и
Московская область

Санкт-Петербург

**Ключевые
региональные
логистические
хабы**



Второстепенные
региональные
логистические хабы

Приложение

НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО И СПРОС

На конец года объем арендованных и купленных складских площадей в 6 ключевых региональных логистических хабах совокупно составил 434 тыс. кв. м, что на 40% ниже аналогичного показателя рекордного 2021 года, однако соответствует уровню 2019-2020 гг.

Наиболее высокую активность показывали многоканальные ритейлеры: в то время как в столичном регионе данная категория арендаторов показала сильное сокращение и минимальный объем сделок, в региональном спросе их доля составила 56%. Размер показателя обеспечен преимущественно активностью первого квартала, однако и в 4 квартале были единичные сделки с участием многоканального ритейла: BTS на продажу для компании Fix Price (68 тыс. кв. м) в новом РНК Парке Сибирский Тракт в Екатеринбурге, а также BTS в аренду для X5 Group в ОПЦ РусАгроМаркет (16 тыс. кв. м) в Новосибирске. При этом активность онлайн операторов была минимальна на протяжении всего года: во-первых, онлайн ритейлеры во многом реализовали спрос в 2021, во-вторых, ввиду изменений внешней конъюнктуры и специфики работы с ассортиментом (через селлеров) онлайн операторы имеют возможность более гибко выстраивать собственную логистику, в то время как работа многоканального ритейла по обеспечению бесперебойных цепочек поставок будет требовать дополнительной собственной логистики.

Высокий спрос 2021 привел к рекордным объемам нового строительства в 2022 году: сумма площадей, введенных в эксплуатацию в ключевых региональных хабах в 2022 году, составила 672 тыс. кв. м, 40% новых объектов были построены в формате BTS для компании OZON.

Самара лидирует по суммарному объему ввода в 2022 году – 28% от общего объема нового предложения в ключевых регионах (крупнейший объект - логистический центр Ozon в индустриальном парке Чапаевск общей площадью 134 тыс. кв. м). Второе место занимает Краснодар (крупнейшие объекты - РЦ Wildberries общей площадью 50 тыс. кв. м и здание в ИП Ромекс-Теучежский общей площадью 37 тыс. кв. м). Тройку лидеров замыкает Новосибирск, где крупнейшими объектами стали РЦ OZON в РНК Парке Толмачево (50 тыс. кв. м) и МЛФЦ, реализованный компанией ПФО Групп (46 тыс. кв. м).

В 2023 объемы нового ввода снизятся. Достраиваться будут единичные крупные объекты под заказчиков, однако объемы спекулятивного строительства минимальны.

Новое строительство и сумма купленных и арендованных площадей,
классы А и В, тыс. кв. м



Внешний контекст

Москва и
Московская область

Санкт-Петербург

**Ключевые
региональные
логистические
хабы** >

Второстепенные
региональные
логистические хабы

Приложение

Внешний контекст

Москва и
Московская область

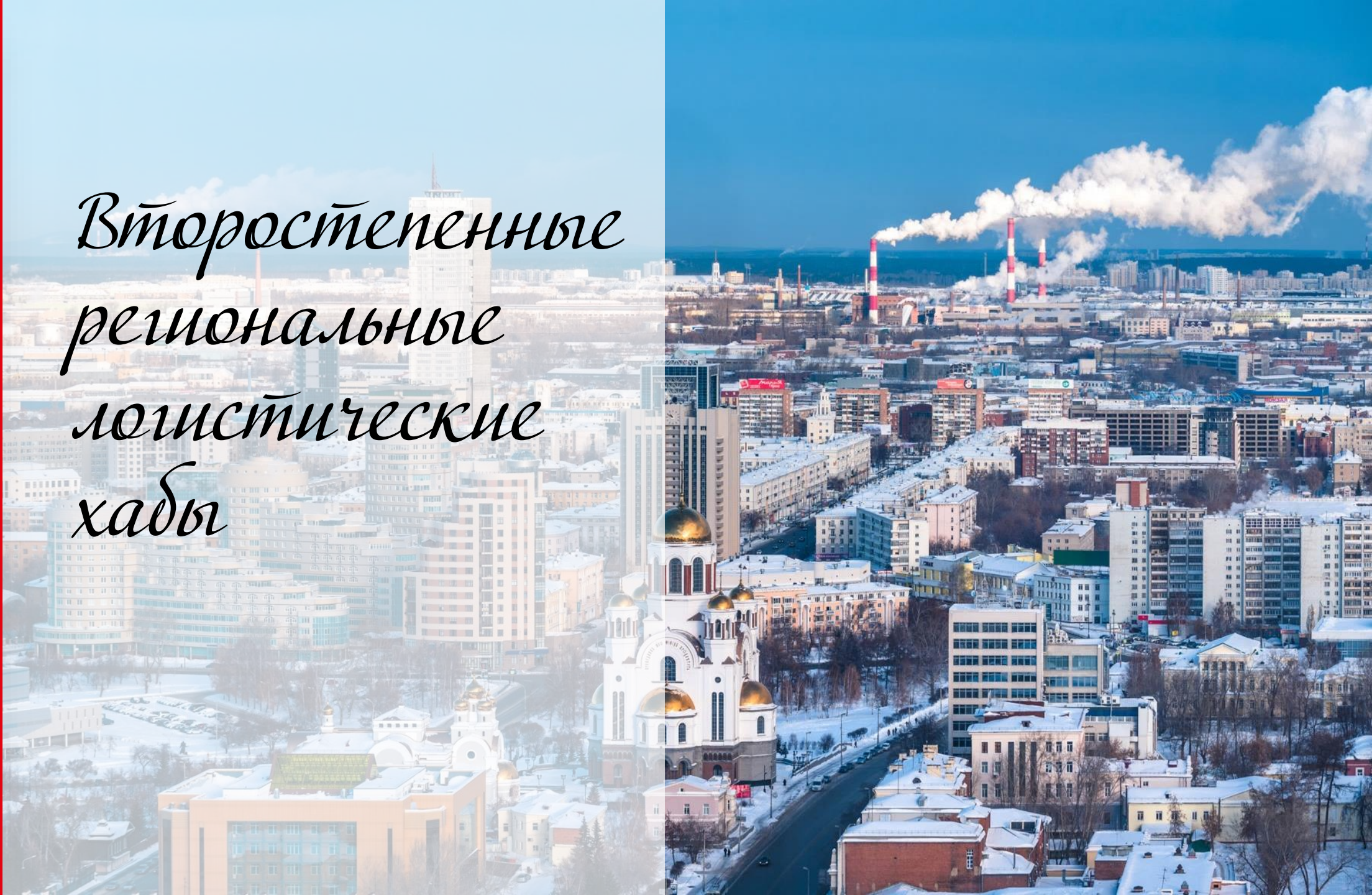
Санкт-Петербург

Ключевые
региональные
логистические хабы

**Второстепенные
региональные
логистические
хабы** >

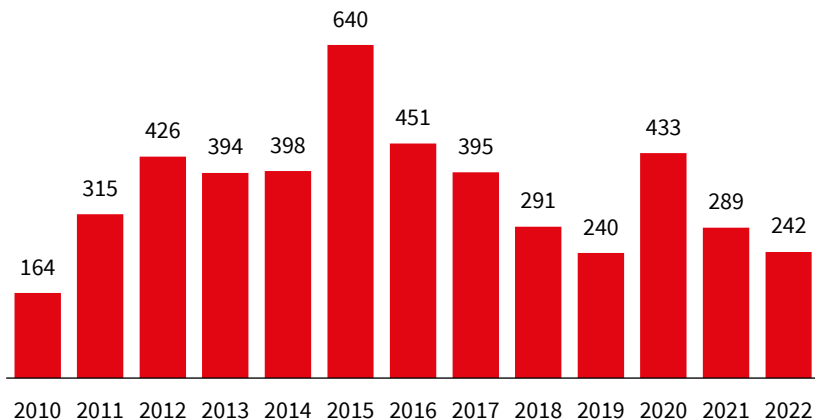
Приложение

Второстепенные региональные логистические хабы

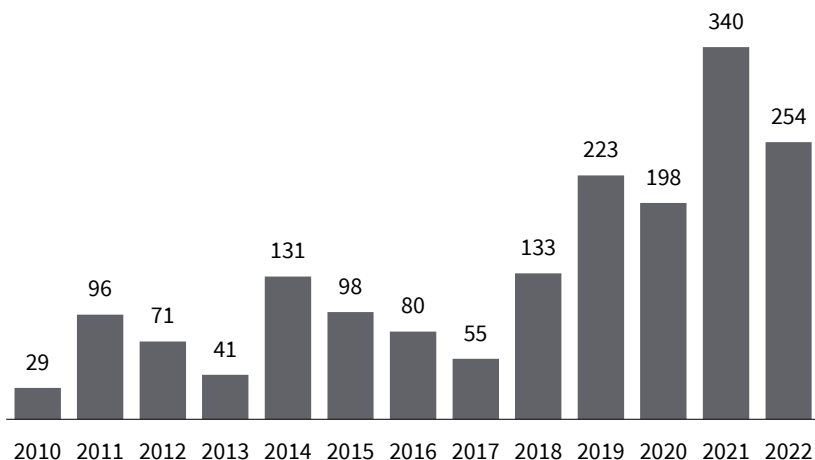


КЛЮЧЕВЫЕ ИНДИКАТОРЫ

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



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



Анализ представлен по городам России, исключая Москву, Санкт-Петербург, Екатеринбург, Новосибирск, Казань, Ростов-на-Дону, Краснодар и Самару.

Индикаторы на второстепенных логистических хабах крайне волатильны в связи с ограниченным предложением и низким спросом, в основном представленным единичными сделками федеральных ритейлеров и онлайн операторов. В среднесрочной перспективе спрос будет находиться под давлением. При этом в долгосрочной перспективе мы можем увидеть рост интереса к прежде слабо развитым рынкам, например, Новороссийск или Владивосток, что будет связано с развитием портовой логистики, переориентацией каналов поставок и увеличением товарооборота с Турцией, Китаем и ОАЭ.

Крупнейшие сделки 2022 года

Город	Компания	Тип сделки	Площадь, кв. м	Объект
Воронеж	КДВ	BTS продажа	65 700	КДВ Воронеж
Нижний Новгород	X5 Group	BTS аренда	43 787	ТЛТ Восточный
Владимир	Аскона	Аренда	11 467	СК Ноябрьская
Уфа	X5 Group	Аренда	8 000	ЛП Сигма
Калуга	ТОСАФ	Аренда	7 859	Омега Лиз Калуга

Внешний контекст

Москва и Московская область

Санкт-Петербург

Ключевые региональные логистические хабы

Второстепенные региональные логистические хабы

Приложение

Внешний контекст

Москва и
Московская область

Санкт-Петербург

Ключевые
региональные
логистические хабы

Второстепенные
региональные
логистические хабы

Приложение



Приложение

ИЗДАНИЕ РАНЕЕ ОТЧЕТЫ

Внешний контекст

Москва и
Московская область

Санкт-Петербург

Ключевые
региональные
логистические хабы

Второстепенные
региональные
логистические хабы

Приложение



**Инвестиции в
недвижимость
4 квартал 2022**



**Складская недвижимость
Казахстана
4 квартал 2022**



**Складская недвижимость
Light Industrial
4 квартал 2022**



**Торговая недвижимость
России
4 квартал 2022**



**Рынок складской недвижимости и
стоимость строительства
4 квартал 2022**



**Промышленная ипотека
3 квартал 2022**



ЕВГЕНИЙ БУМАГИН

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



ЕКАТЕРИНА НОГАЙ

Руководитель департамента
исследований и аналитики



Спасибо



Москва

БЦ Вивальди Плаза,
115114, Москва, ул.
Летниковская, д. 2, стр. 1

Moscow.Russia@ibcrealestate.ru

Санкт-Петербург

БЦ Технополис, 196158,
Санкт-Петербург,
Пулковское ш., 40, корп. 4

St.Petersburg.Russia@ibcrealestate.ru