



# СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ РОССИИ

III квартал 2023 года



Внешний контекст >

Россия

Москва и Московская  
область

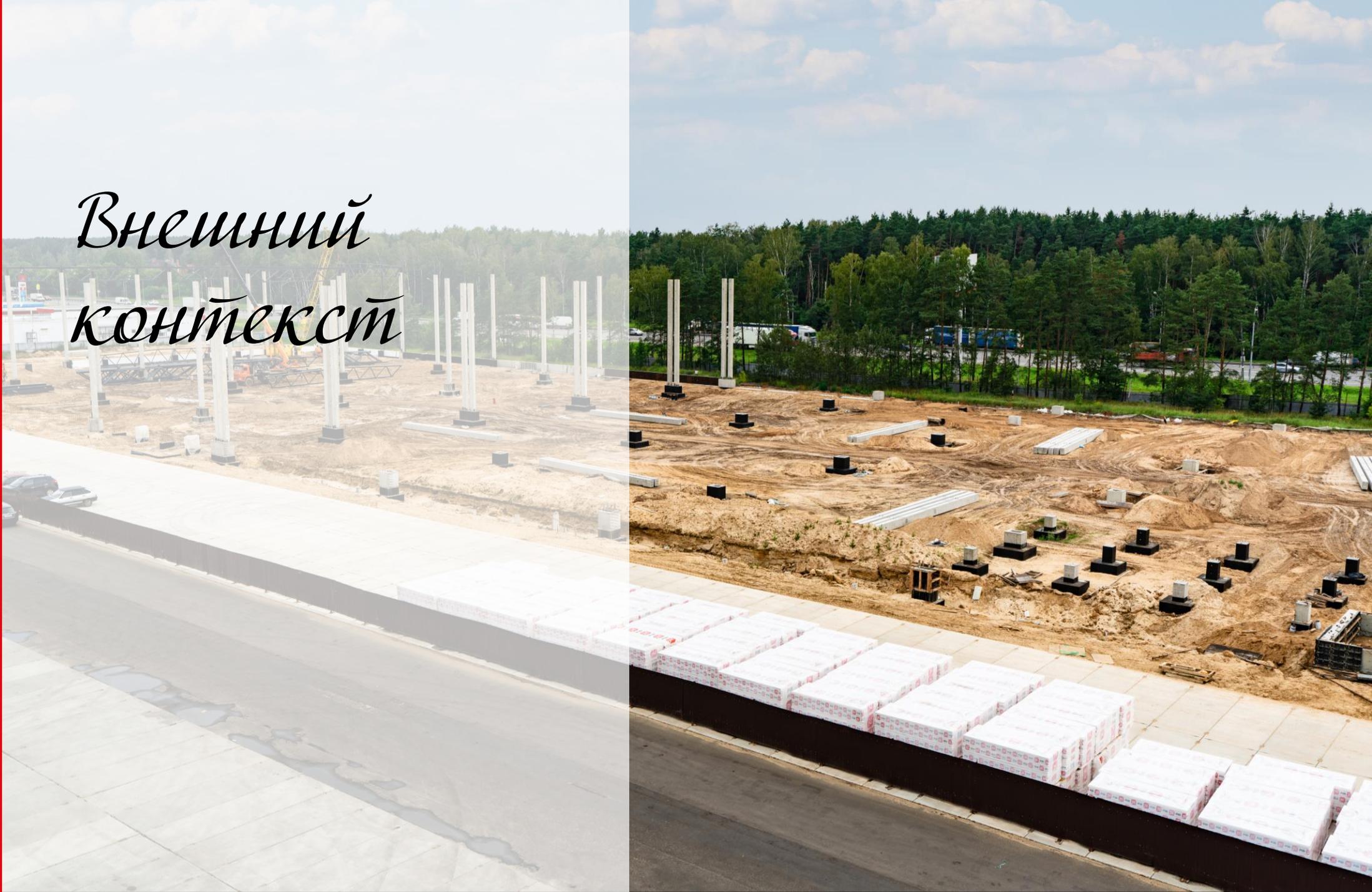
Санкт-Петербург

Ключевые  
региональные  
логистические хабы

Развивающиеся  
региональные  
логистические хабы

Приложение

# Внешний контекст



## В ожидании стабилизации

Ужесточение денежно-кредитной политики будет способствовать возвращению экономики на траекторию умеренного сдержанного роста

### Внешний контекст



Россия

Москва и Московская область

Санкт-Петербург

Ключевые региональные логистические хабы

Развивающиеся региональные логистические хабы

Приложение

	2022	2023п	2024п
<b>Темп роста ВВП, % г/г</b>	-2,1	2,8	2,3
<b>ИПЦ, % к декабрю</b>	11,9	7,5	4,5
<b>Ключевая ставка</b> в среднем по году, %	10,6	9,6-9,7	11,5-12,5
<b>Оборот розничной торговли, % г/г</b>	-6,7	5,3	3,5
<b>Реальные располагаемые денежные доходы населения, % г/г</b>	-1,0	4,3	2,7
<b>Курс доллара США, рублей за доллар</b> в среднем по году	67,5	85,0	90,0
<b>Цена на нефть марки Brent,</b> долл. США за баррель в среднем по году	98,7	83,5	85,0
<b>Цена на нефть марки Urals,</b> долл. США за баррель в среднем по году	76	60	60

Источник: ЦБ РФ, Минэкономразвития

Стремительный **рост экономической активности** в I полугодии **привел к усилению проинфляционных рисков**



С учетом того, что с начала года средняя ключевая ставка равна 8,2%, с 18 сентября **до конца 2023 года средняя ключевая ставка прогнозируется в диапазоне 13,0-13,6%**

Восстановление экономики в III квартале 2023 года шло по широкому кругу отраслей. По оценкам ЦБ, та часть экономики, которая ориентирована на внутренний спрос, в целом уже превысила уровень докризисного 2021 года.

С начала года наблюдается повышенный государственный спрос и с июля – расширение частного спроса на внутреннем рынке. Увеличение потребительской активности поддерживается высокими темпами кредитования и ростом реальных заработных плат на фоне дефицита трудовых ресурсов.

В среднесрочной перспективе деловая активность снизится на фоне ужесточения денежно-кредитных условий. Спрос на рынках коммерческой недвижимости сохранится, однако будет более сдержанным в сравнении с летними месяцами 2023 года.

Внешний контекст

**Россия** >

Москва и Московская  
область

Санкт-Петербург

Ключевые  
региональные  
логистические хабы

Развивающиеся  
региональные  
логистические хабы

Приложение

*Россия*



# Рынок складской недвижимости России

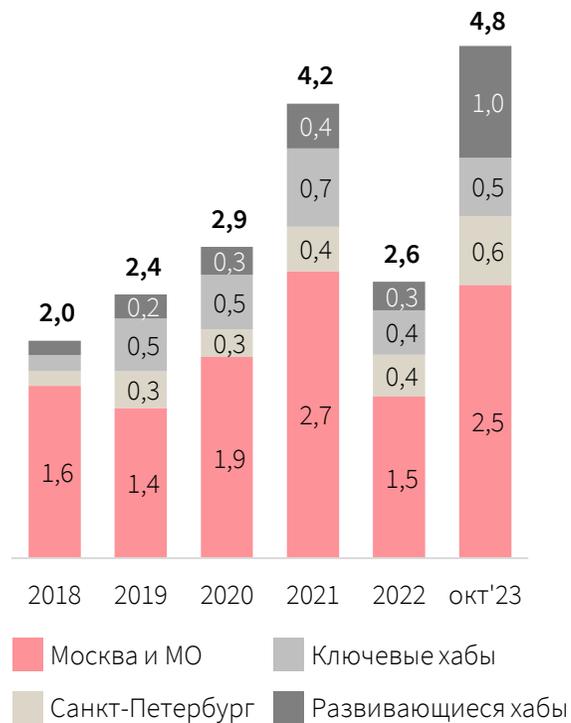
## Итоги III квартала

### Общий объем складских площадей

Россия <b>в целом</b>	47,3 млн кв. м
Москва и МО	26,7 млн кв. м
Санкт-Петербург	4,7 млн кв. м
Ключевые хабы	7,9 млн кв. м
Екатеринбург	1,8 млн кв. м
Новосибирск	1,6 млн кв. м
Краснодар	1,3 млн кв. м
Самара	1,1 млн кв. м
Казань	1,1 млн кв. м
Ростов-на-Дону	1,0 млн кв. м
Развивающиеся хабы	8,0 млн кв. м

### Динамика спроса

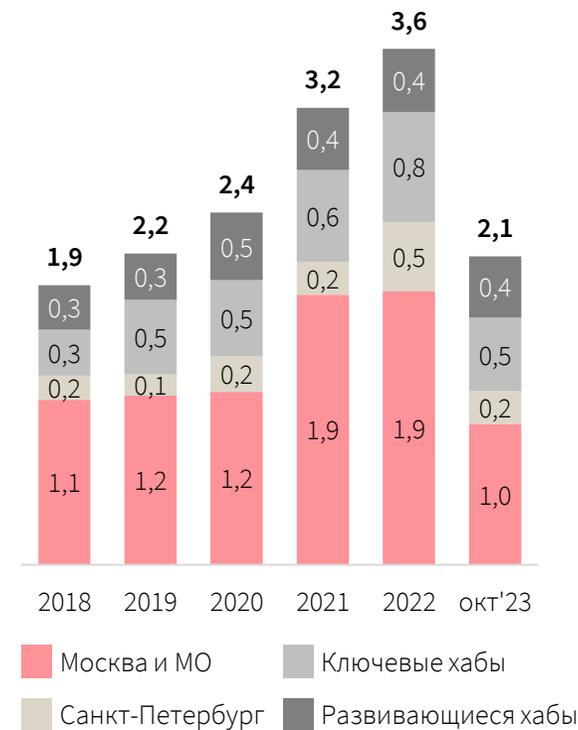
Классы А и В, млн кв. м



Исторический рекорд спроса на рынке. Новые развивающиеся хабы – в фокусе крупнейших онлайн-ритейлеров

### Динамика нового ввода

Классы А и В, млн кв. м



Объемы нового строительства значительно ограничены, ввиду отсутствия проектов BTS, подписанных в 2022 году

# Складские площади онлайн-ритейлеров

Рост онлайн торговли остается главным драйвером развития рынка складской недвижимости России

Внешний контекст

Россия

Москва и Московская область

Санкт-Петербург

Ключевые региональные логистические хабы

Развивающиеся региональные логистические хабы

Приложение

## Складские площади онлайн-ритейлеров

классы А и В, тыс. кв. м, сентябрь 2023

	Москва	Регионы РФ
	732 (+345)	2 000 (+1 170)
	1 100 (+540)	1 170 (+1 410)
	535	1 060 (+152)
	273	286
	136	360
	166	272
	187	252 (+51)
	269	100
	247 (+225)	103 (+25)
	42	300 (+250)

В скобках указан объем складских площадей ритейлера на стадии строительства

5,0 млн кв. м

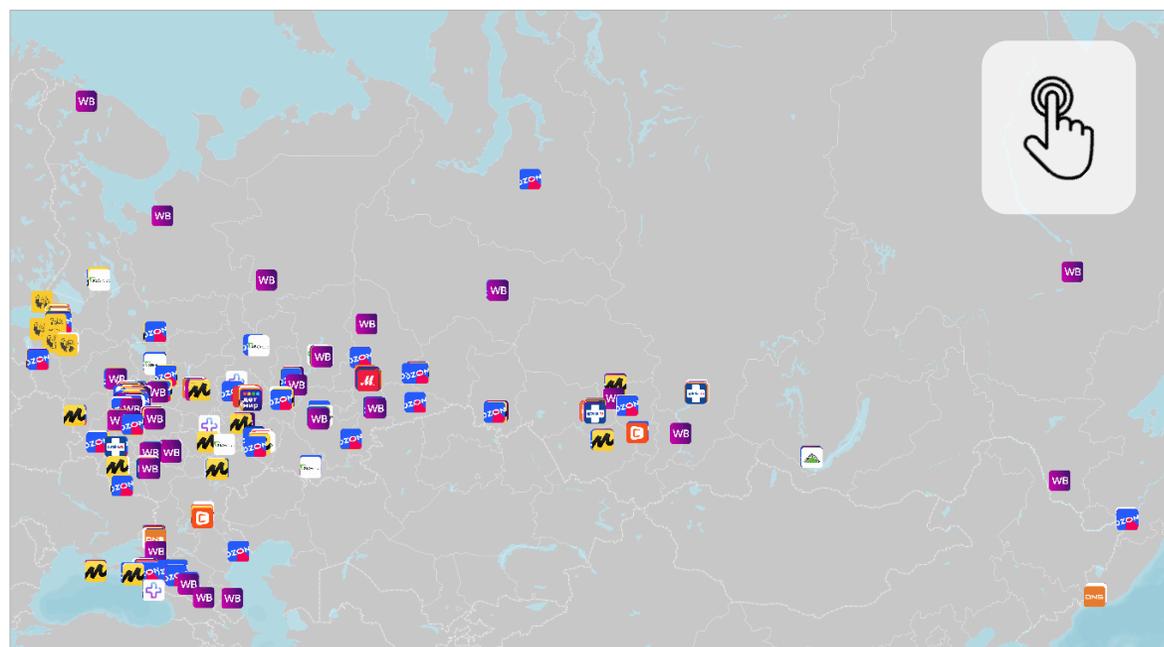
Складских площадей занимают совокупно топ-30 крупнейших компаний онлайн ритейла в **Москве и МО** Сентябрь 2023

7,0 млн кв. м

Складских площадей занимают совокупно топ-30 крупнейших компаний онлайн ритейла в **регионах РФ** Сентябрь 2023

4,3 млн кв. м

Складских площадей строится по всей России для онлайн-ритейлеров Сентябрь 2023



Внешний контекст

Россия

Москва и Московская область >

Санкт-Петербург

Ключевые  
региональные  
логистические хабы

Развивающиеся  
региональные  
логистические хабы

Приложение

# Москва и Московская область



# Ключевые индикаторы

Внешний контекст

Россия

**Москва и Московская область**

Санкт-Петербург

Ключевые региональные логистические хабы

Развивающиеся региональные логистические хабы

Приложение

	2021	2022	I кв. 2023	II кв. 2023	III кв. 2023	2023п
<b>Общее предложение складских площадей, тыс. кв. м, классы А и В</b>	23 804	25 707	26 064	26 401	<b>26 720</b>	27 107
<b>Новое строительство*, тыс. кв. м, классы А и В</b>	1 876	1 904	356	694	<b>979</b>	1 400
<b>Сумма купленных и арендованных площадей*, тыс. кв. м, классы А и В</b>	2 664	1 501	504	1 435	<b>2 558</b>	3 000
<b>Доля свободных площадей, % Классы А и В</b>	0,3%	3,0%	2,3%	0,7%	<b>0,3%</b>	0,3%
<b>Ставка аренды** на существующие объекты, руб./кв. м/год, класс А</b>	5 500	5 800	5 850	6 300	<b>7 700</b>	8 000
<b>Ставка аренды** на строящиеся объекты, руб./кв. м/год, класс А</b>	6 500	6 000	6 100	6 400	<b>7 500</b>	7 800

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

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

Основные изменения за III квартал 2023 года

## Ввод в эксплуатацию крупных объектов:

1. А2 Обухово (фаза 1) 61 тыс. кв. м
2. Восток Сервис Раменское 55,5 тыс. кв. м
3. VS-ЮГ Гривно (блок 3) 45 тыс. кв. м

Снижение уровня вакантности на **0,4 п.п.** по сравнению с II кв. 2023 г.

## Исторический максимум ставок аренды

Практически все доступное предложение формируют строящиеся объекты и объекты BTS, в существующих объектах почти не осталось вакантных площадей. На фоне повышенного спроса, роста стоимости строительства и высокой загруженности девелоперов ставки аренды на все типы объектов показывают значительный рост

# В ближайшие 2 года рынок прирастет >2,5 млн кв. м

Темпы нового строительства по итогам III квартала 2023 года замедлились: несмотря на тотальный дефицит предложения, рынок прирастает новыми объектами медленнее, чем это наблюдалось в аналогичные периоды прошлых лет. Основная причина – отсутствие спроса на built-to-suit проекты в 2022 году: так, объем проектов под заказчика, введенных в эксплуатацию за 9 месяцев, достиг минимального значения впервые с 2018 года – 159 тыс. кв. м. При этом объем реализованных спекулятивных проектов уже сопоставим с годовыми показателями прошлых лет: 570 тыс. кв. м с начала 2023 года, что на 7,8% выше годового показателя 2022.

В 2024 году высокие показатели нового ввода будут, в первую очередь, связаны с реализацией built-to-suit проектов, сделки по которым были заключены в текущем году. Сохраняющийся рост стоимости строительства, рабочей силы и кредитного финансирования, а также высокая загрузка девелоперов продолжают оказывать давление на объемы спекулятивного строительства в регионе.

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



>2,5  
млн кв. м

Сумма складских площадей на стадии строительства в Москве и МО, запланированных к вводу в 2023-2025 гг. Ввиду повышенного спроса на объекты BTS индикатор продолжит рост.

## Крупнейшие объекты на стадии строительства



Внешний контекст

Россия

Москва и Московская область

Санкт-Петербург

Ключевые региональные логистические хабы

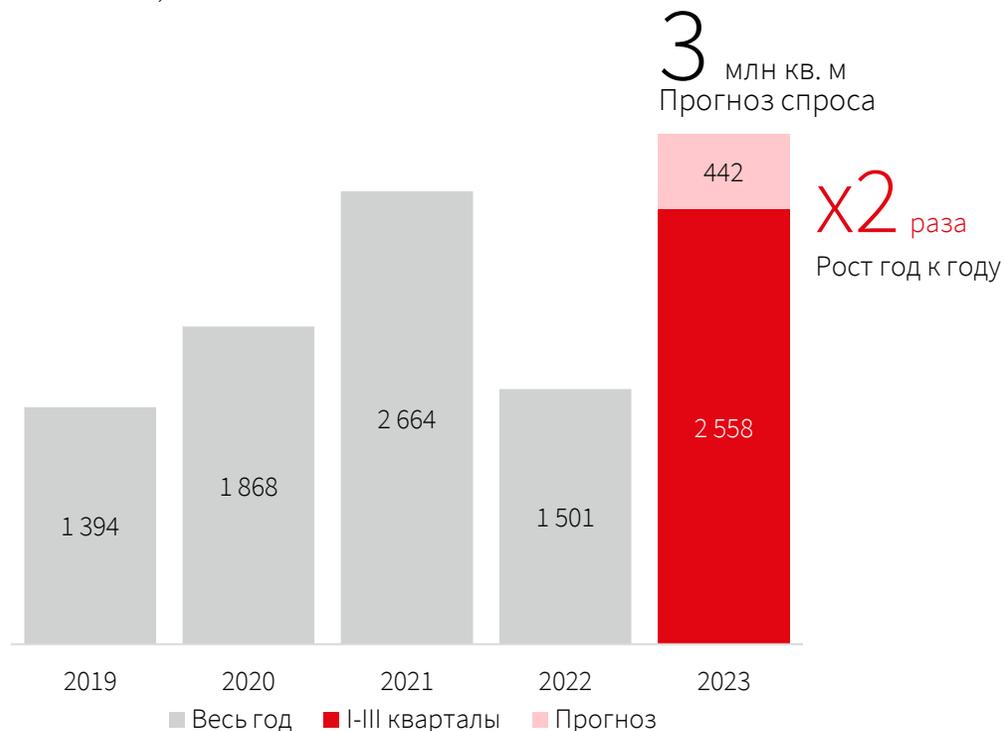
Развивающиеся региональные логистические хабы

Приложение

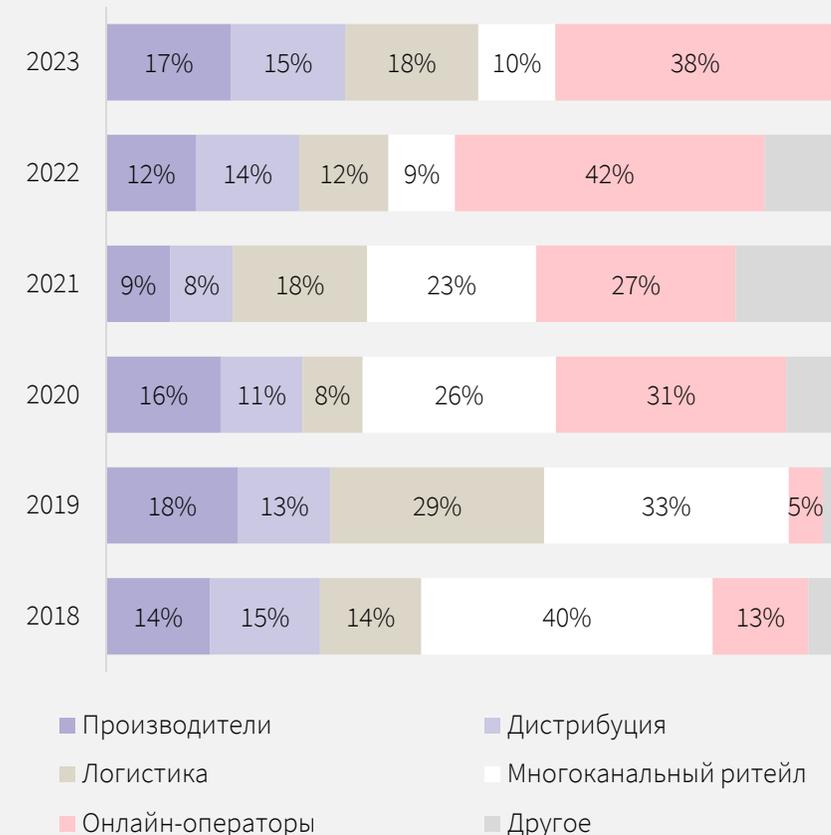
# Спрос продолжает бить рекорды

Консолидация рынка онлайн ритейла, рост количества заказов и снижение среднего чека способствовали формированию ажиотажного спроса на складские объекты со стороны онлайн операторов.

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



**Структура спроса, I-III кварталы 2023**  
классы А и В, %



Внешний контекст

Россия

Москва и Московская область >

Санкт-Петербург

Ключевые региональные логистические хабы

Развивающиеся региональные логистические хабы

Приложение

# Теневая вакансия: рост предложения ротации

Вакантность практически равна 0% и продолжает стремительно снижаться не только в существующих, но и в строящихся объектах.

Наиболее быстро с рынка «вымывается» вакансия в существующих объектах (-85% по сравнению с 1 кварталом 2023), в том числе с более поздней датой доступа (-44% к 1 кварталу 2023). Доля вакантных площадей в строящихся объектах составляет 20% (что на 36 п.п. меньше, чем в 1 квартале 2023). При этом на фоне тотального дефицита площадей почти в 6 раз увеличился объем площадей под ротацию арендаторов.

На фоне минимальной вакантности и рекордного высокого спроса мы видим стремительный рост интереса к новым проектам формата BTS.

## Дефицит площадей в цифрах

Изменение за полгода

89 -85%  
тыс. кв. м

площадей вакантны  
в существующих объектах

150 -44%  
тыс. кв. м

предлагается в существующих  
объектах с более поздней датой  
доступа

0,3 -2,0 п.п.  
%

доля свободных площадей  
III квартал 2023

581 -34%  
тыс. кв. м

предлагается в  
строящихся объектах

330 тыс. кв. м

теневая вакансия –  
возможная ротация  
арендаторов

x5,9 раз  
с I квартала 2023

Объем предложений по замене  
арендаторов вырос за полгода в 5,9 раза  
на фоне **значительного роста ставок  
аренды**

Внешний контекст

Россия

Москва и Московская  
область >

Санкт-Петербург

Ключевые  
региональные  
логистические хабы

Развивающиеся  
региональные  
логистические хабы

Приложение

# Новые рекорды ставок аренды

Стремительный рост ставок продолжается, уже к середине октября (IV квартал) пиковые значения индикатора достигают 8,5 тыс. рублей за кв. м в год

Внешний контекст

Россия

**Москва и Московская область**

Санкт-Петербург

Ключевые региональные логистические хабы

Развивающиеся региональные логистические хабы

Приложение

## Существующие объекты

Итоги III квартала

Вакантные площади практически отсутствуют



**Высокая волатильность ставок** ввиду отсутствия опций. Индикатор практически не отражает реальную стоимость предложения

**7,7** тыс. руб. / кв. м в год +33% с начала года

Ставка аренды\*  
А класс

## Строящиеся объекты

Итоги III квартала

Вакантные площади доступны только в объектах на начальных этапах строительства



Ставки аренды **стремительно растут на крупные вакантные блоки**

**7,5** тыс. руб. / кв. м в год +25% с начала года

Ставка аренды\*  
А класс

## Объекты built-to-suit

Итоги III квартала

Опции BTS формируют основное доступное предложение на рынке сегодня



**Ставка аренды на BTS – ключевой индикатор** стоимости складских площадей

**7,5–7,8** тыс. руб. / кв. м в год +29% с начала года

Ставка аренды\*  
А класс

\* Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в III квартале 2023 года на сухие объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

# География Москвы и МО

Внешний контекст

Россия

**Москва и Московская область**

Санкт-Петербург

Ключевые региональные логистические хабы

Развивающиеся региональные логистические хабы

Приложение

## Объем предложения

Внешний контекст	Существующие площади, тыс. кв. м	Строящиеся площади, тыс. кв. м
1 пояс	6 755	239
2 пояс	10 867	875
3 пояс	8 752	610
Рынок в целом	26 729	1 862

## Свободные площади

Внешний контекст	Вакантность, %	Свободные площади, тыс. кв. м
1 пояс	0,2	16
2 пояс	0,4	49
3 пояс	0,3	24
Рынок в целом	0,3	89

## Ставки аренды\*

класс А, руб./ кв. м / год

Внешний контекст	Существующие объекты	Строящиеся объекты
1 пояс	9 950	9 000
2 пояс	7 700	7 700
3 пояс	7 500	7 500
Рынок в целом	7 700	7 500

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



## Субагломерации

- 1) Развитие метро
- 2) Карта реагирования МЧС
- 3) География и естественные барьеры
- 4) Инфраструктура: плотность дорожной сети и удаленность от МКАД

Внешний контекст

Россия

Москва и Московская  
область

Санкт-Петербург



Ключевые  
региональные  
логистические хабы

Развивающиеся  
региональные  
логистические хабы

Приложение

# Санкт- Петербург



# Ключевые индикаторы

	2021	2022	I кв. 2023	II кв. 2023	III кв. 2023	2023п
Внешний контекст						
Россия	4 038	4 503	4 515	4 716	<b>4 743</b>	4 925
Москва и Московская область						
<b>Санкт-Петербург</b> >						
Ключевые региональные логистические хабы						
Развивающиеся региональные логистические хабы						
Приложение						
<b>Общее предложение складских площадей,</b> тыс. кв. м Классы А и В	4 038	4 503	4 515	4 716	<b>4 743</b>	4 925
<b>Новое строительство*,</b> тыс. кв. м Классы А и В	229	465	12	201	<b>228</b>	450
<b>Сумма купленных и арендованных площадей*,</b> тыс. кв. м Классы А и В	440	380	128	543	<b>639</b>	700
<b>Доля свободных площадей, %</b> Классы А и В	0,9%	1,8%	2,9%	2,4%	<b>1,7%</b>	1,5%
<b>Ставка аренды** на существующие объекты,</b> руб./кв. м/год, класс А	5 300	5 800	6 280	6 240	<b>7 300</b>	7 350

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

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

## Основные изменения за III квартал 2023 года

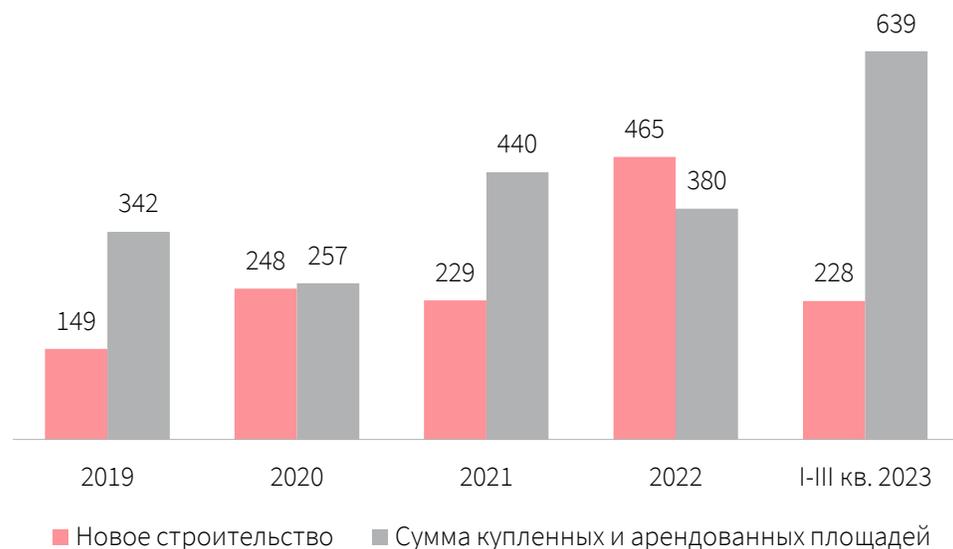
- **Заключено сделок на 78 тыс. кв. м**
  1. Ozon арендовал строящийся блок в РНК Парке Шушары 3 44,7 тыс. кв. м
  2. Dialog Terminal в MLP Уткина Заводь 8,5 тыс. кв. м
- ∨ **Снижение уровня вакантности на 0,7 п.п.**  
по сравнению с II кв. 2023 г.
- ∧ **Рост средневзвешенной ставки аренды на 17%**  
по сравнению с II кв. 2023 г.  
Индикатор показывает значительный рост на фоне рекордного спроса и не успевающего за ним прироста предложения
- ∧ **Ставка аренды на строящиеся объекты достигла 7 865 тыс. руб. кв. м в год**

# Активность на рынке сохраняется

Рынок складской недвижимости Санкт-Петербурга продолжает расти за счет высокого спроса со стороны крупнейших онлайн-ритейлеров (в первую очередь – Ozon): онлайн-ритейлеры обеспечили 66% спроса за I-III кварталы 2023. Объем сделок превысил 630 тыс. кв. м.

При этом прирост предложения не успевает за увеличением спроса: за три квартала 2023 было построено 228 тыс. кв. м складской недвижимости. Установившийся дисбаланс подогревает ставки аренды, которые за квартал выросли на 17%.

В структуре нового строительства преобладают BTS проекты (62%), и значительного прироста спекулятивного предложения не ожидается – почти 50% в структуре строящихся объектов также занимают проекты BTS.



## Крупнейшие объекты на стадии строительства



Внешний контекст

Россия

Москва и Московская область

**Санкт-Петербург** >

Ключевые региональные логистические хабы

Развивающиеся региональные логистические хабы

Приложение

# Ключевые региональные логистические хабы

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

Екатеринбург	1 788 тыс. кв. м
Новосибирск	1 612 тыс. кв. м
Краснодар	1 284 тыс. кв. м
Самара	1 132 тыс. кв. м
Казань	1 044 тыс. кв. м
Ростов-на-Дону	1 003 тыс. кв. м



# Ключевые индикаторы

Дефицит складских площадей сохраняется (доля свободных объектов класса А и В не превышает 1%), предложение растет недостаточно быстрыми темпами для рынка, что ведет к росту ставки аренды. При этом в Краснодаре, Казани и Самаре доля свободных площадей держится на уровне менее 1% уже более полугода, а значительного прироста спекулятивного предложения на региональных рынках до конца года не ожидается.

Ставки аренды на готовые площади в ключевых регионах демонстрируют рост на 20-30% от и без того высоких значений II квартала 2023. А недавнее повышение ключевой ставки, удорожание проектного финансирования и увеличение стоимости строительства приведет к еще более сдержанному подходу к реализации новых спекулятивных проектов и дальнейшему росту ставок.

Внешний контекст

Россия

Москва и Московская область

Санкт-Петербург

Ключевые региональные логистические хабы

Развивающиеся региональные логистические хабы

Приложение

	Общее предложение складских площадей, классы А и В, III кв. 2023	Новое строительство, классы А и В, I-III кв. 2023	Сумма купленных и арендованных площадей, классы А и В, I-III кв. 2023	Доля свободных площадей, классы А и В, III кв. 2023	Ставка аренды*, класс А, III кв. 2023
Екатеринбург	1 788 тыс. кв. м	113 тыс. кв. м	232 тыс. кв. м	<1% <span style="background-color: red; color: white;">-1,0 п.п.</span>	7 500 руб./кв. м/год <span style="background-color: green; color: white;">+25%</span>
Новосибирск	1 612 тыс. кв. м	44 тыс. кв. м	53 тыс. кв. м	<1% <span style="background-color: red; color: white;">-0,7 п.п.</span>	7 300 руб./кв. м/год <span style="background-color: green; color: white;">+28%</span>
Краснодар	1 284 тыс. кв. м	278 тыс. кв. м	84 тыс. кв. м	<1% <span style="background-color: gray; color: white;">-</span>	7 000 руб./кв. м/год <span style="background-color: green; color: white;">+27%</span>
Самара	1 132 тыс. кв. м	0 тыс. кв. м	13 тыс. кв. м	<1% <span style="background-color: red; color: white;">-0,5 п.п.</span>	7 200 руб./кв. м/год <span style="background-color: green; color: white;">+26%</span>
Казань	1 044 тыс. кв. м	55 тыс. кв. м	116 тыс. кв. м	<1% <span style="background-color: gray; color: white;">-</span>	7 300 руб./кв. м/год <span style="background-color: green; color: white;">+24%</span>
Ростов-на-Дону	1 003 тыс. кв. м	22 тыс. кв. м	43 тыс. кв. м	<1% <span style="background-color: red; color: white;">-1,4 п.п.</span>	7 300 руб./кв. м/год <span style="background-color: green; color: white;">+27%</span>

\*Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды на сухие существующие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей. Изменение указано к индикатору II квартала 2023 г.

# Екатеринбург

1 788 тыс. кв. м

Сумма существующих площадей  
Классы А и В  
III квартал 2023

<1 %

Доля свободных площадей  
Классы А и В  
III квартал 2023

7 500 рублей  
кв. м / год

Ставка аренды\*  
Класс А  
III квартал 2023

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

## Вакантность и ставки аренды\*



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



**СК Кольцово**  
Девелопер: A2 Group



Внешний контекст

Россия

Москва и Московская область

Санкт-Петербург

Ключевые региональные логистические хабы

Развивающиеся региональные логистические хабы

Приложение

# Новосибирск

Внешний контекст

Россия

Москва и Московская область

Санкт-Петербург

**Ключевые региональные логистические хабы**

Развивающиеся региональные логистические хабы

Приложение

1 612 тыс. кв. м

Сумма существующих площадей  
Классы А и В  
III квартал 2023

<1 %

Доля свободных площадей  
Классы А и В  
III квартал 2023

7 300 рублей  
кв. м / год

Ставка аренды\*  
Класс А  
III квартал 2023

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

## Вакантность и ставки аренды\*



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



**PNK Парк Толмачево**  
Девелопер: PNK Group

# Краснодар

1 284 тыс. кв. м

Сумма существующих площадей  
Классы А и В  
III квартал 2023

<1 %

Доля свободных площадей  
Классы А и В  
III квартал 2023

7 000 рублей  
кв. м / год

Ставка аренды\*  
Класс А  
III квартал 2023

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

## Вакантность и ставки аренды\*



—●— Ставка аренды, А класс, руб. / кв. м / год  
—●— Вакантность, классы А и В, %

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



■ Новое строительство  
■ Сумма купленных и арендованных площадей



СК Октябрьский  
Девелопер: A2 Group

Внешний контекст

Россия

Москва и Московская область

Санкт-Петербург

Ключевые региональные логистические хабы

Развивающиеся региональные логистические хабы

Приложение

# Самара

1 132 тыс. кв. м

Сумма существующих площадей  
Классы А и В  
III квартал 2023

<1 %

Доля свободных площадей  
Классы А и В  
III квартал 2023

7 200 рублей  
кв. м / год

Ставка аренды\*  
Класс А  
III квартал 2023

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

Внешний контекст

Россия

Москва и Московская область

Санкт-Петербург

Ключевые региональные логистические хабы

Развивающиеся региональные логистические хабы

Приложение

## Вакантность и ставки аренды\*



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



# Казань

1 044 тыс. кв. м

Сумма существующих площадей  
Классы А и В  
III квартал 2023

<1 %

Доля свободных площадей  
Классы А и В  
III квартал 2023

7 300 рублей  
кв. м / год

Ставка аренды\*  
Класс А  
III квартал 2023

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

## Вакантность и ставки аренды\*



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



Внешний контекст

Россия

Москва и Московская область

Санкт-Петербург

Ключевые региональные логистические хабы

Развивающиеся региональные логистические хабы

Приложение



ИП Синергия

Девелопер: Alabuga Development

# Ростов-на-Дону

Внешний контекст

Россия

Москва и Московская область

Санкт-Петербург

**Ключевые региональные логистические хабы** >

Развивающиеся региональные логистические хабы

Приложение

1 003 тыс. кв. м

Сумма существующих площадей  
Классы А и В  
III квартал 2023

<1 %

Доля свободных площадей  
Классы А и В  
III квартал 2023

7 300 рублей  
кв. м / год

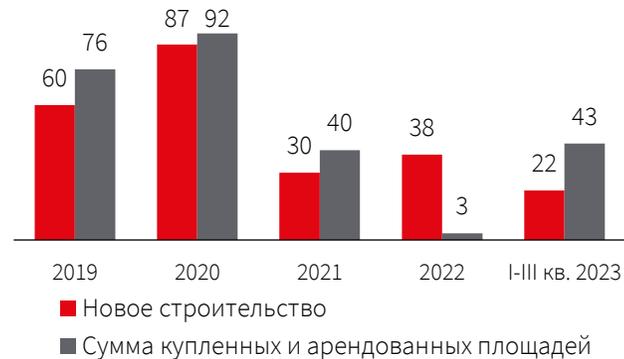
Ставка аренды\*  
Класс А  
III квартал 2023

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

## Вакантность и ставки аренды\*



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



Внешний контекст

Россия

Москва и Московская  
область

Санкт-Петербург

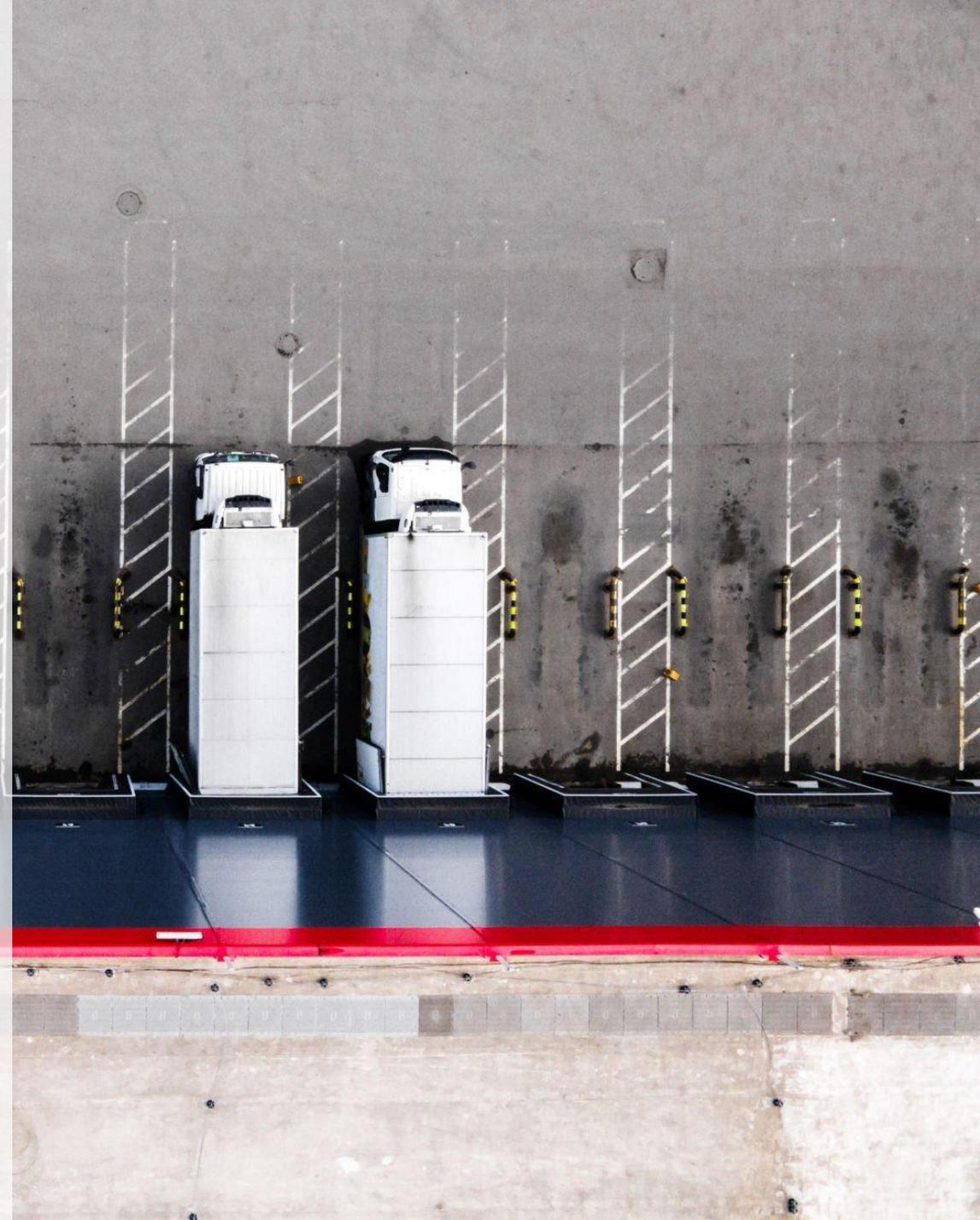
Ключевые  
региональные  
логистические хабы

Развивающиеся  
региональные  
логистические хабы >

Приложение

# Развивающиеся региональные логистические хабы

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



# Спрос в развивающихся хабах бьет рекорды

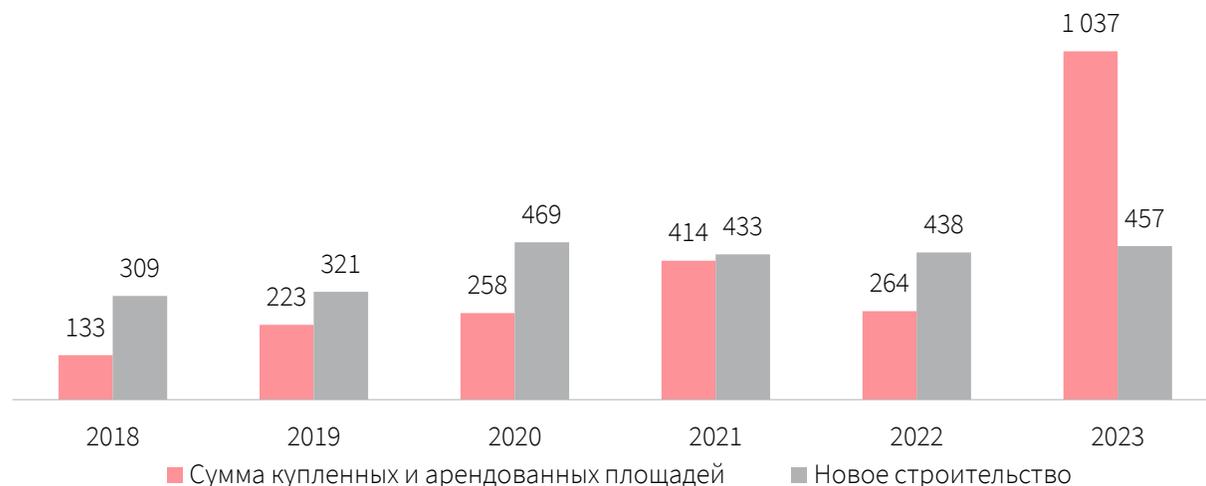
Спрос по итогам 9 месяцев составил более 1 млн кв. м складских площадей, ранее индикатор не превышал 400 тыс. кв. м за год

Спрос в развивающихся логистических хабах продолжает фиксировать новые рекорды, и уже за три квартала 2023 превысил значение прошлого года почти в 4 раза. При этом спрос в 2,5 раза превышает прирост предложения, поэтому 68% сделок пришлось на BTS проекты. Лидерами по спросу остаются онлайн-ритейлеры (67% в структуре сделок), развитию рынка также способствует спрос многоканальных ритейлеров (21% в структуре сделок).

Крупные сделки заключаются в крупных городских агломерациях с емким потребительским рынком, расположенных в зоне влияния новых транспортных коридоров: Омск, Оренбург, Саратов (за счет потоков с Казахстана), Тюмень (за счет платежеспособного спроса в самой агломерации) и других.

Трансформация логистики и новая конфигурация российской экономики будут способствовать дальнейшему развитию и усилению складской инфраструктуры в развивающихся хабах.

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



**Общий объем складских площадей, классы А и В**

Развивающиеся хабы	Объем (млн кв. м)
Воронеж	837 тыс. кв. м
Нижний Новгород	574 тыс. кв. м
Челябинск	447 тыс. кв. м
Владивосток	433 тыс. кв. м
Волгоград	429 тыс. кв. м
Калуга	403 тыс. кв. м
Тула	372 тыс. кв. м
Хабаровск	368 тыс. кв. м
Красноярск	350 тыс. кв. м
Рязань	331 тыс. кв. м
Тверь	290 тыс. кв. м
Уфа	270 тыс. кв. м
Пермь	246 тыс. кв. м
Ульяновск	232 тыс. кв. м
Липецк	205 тыс. кв. м

# Спрос в развивающихся хабах бьет рекорды

Новые города на карте складской недвижимости РФ

Карта спроса, сделки I-III кварталы 2023 года, классы А и В

Внешний контекст

Россия

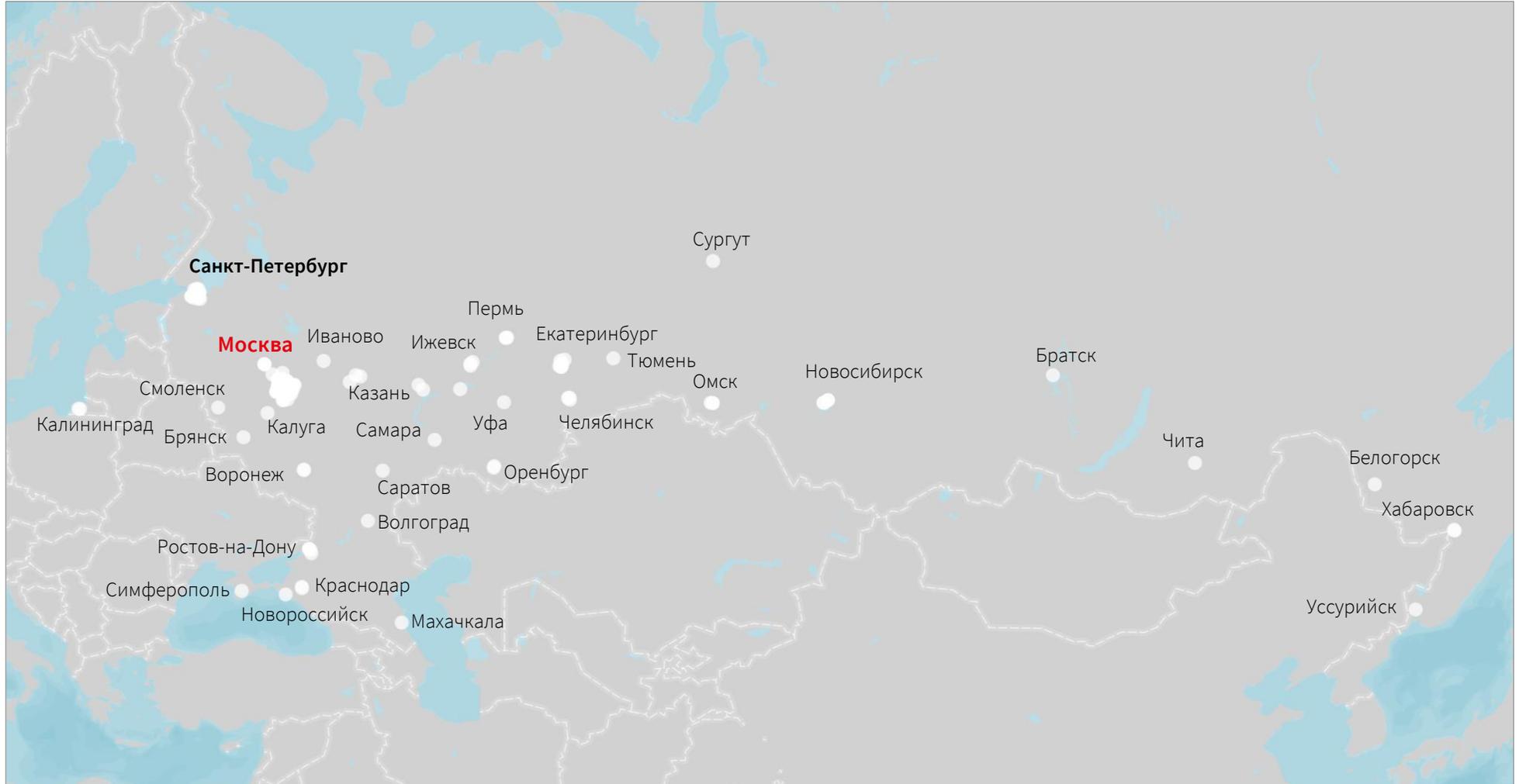
Москва и Московская область

Санкт-Петербург

Ключевые региональные логистические хабы

**Развивающиеся региональные логистические хабы** >

Приложение



Внешний контекст

Россия

Москва и Московская  
область

Санкт-Петербург

Ключевые  
региональные  
логистические хабы

Развивающиеся  
региональные  
логистические хабы

Приложение



# Приложение

# Изданные ранее отчеты

Внешний контекст

Россия

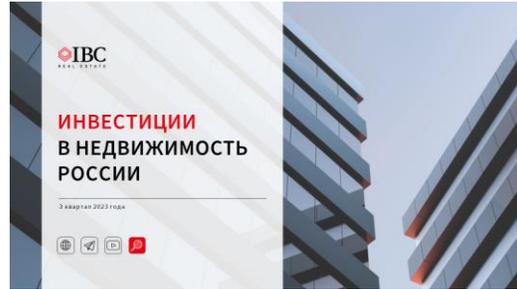
Москва и Московская  
область

Санкт-Петербург

Ключевые  
региональные  
логистические хабы

Развивающиеся  
региональные  
логистические хабы

Приложение



Инвестиции в недвижимость  
России  
III квартал 2023



Торговая недвижимость  
России  
III квартал 2023



Складская недвижимость  
России  
II квартал 2023



Стоимость строительства  
складских объектов  
II квартал 2023



Складская недвижимость  
Казахстана  
II квартал 2023



Рынок Light Industrial  
II квартал 2023



**ЕВГЕНИЙ БУМАГИН**

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



**ЕКАТЕРИНА НОГАЙ**

Руководитель департамента  
исследований и аналитики



# Спасибо



## Россия

Москва,  
ул. Валовая, д. 26  
[Moscow.Russia@ibcrealestate.ru](mailto:Moscow.Russia@ibcrealestate.ru)

Санкт-Петербург,  
ул. Итальянская, д. 17  
[St.Petersburg.Russia@ibcrealestate.ru](mailto:St.Petersburg.Russia@ibcrealestate.ru)

## Казахстан

Алматы,  
SmArt.Point, ул. Байзакова, д. 280  
[Almaty.Kazakhstan@ibcrealestate.kz](mailto:Almaty.Kazakhstan@ibcrealestate.kz)