



СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ РОССИИ

2 квартал 2023 года



Внешний контекст >

Москва и Московская
область

Санкт-Петербург

Ключевые
региональные
логистические хабы

Второстепенные
региональные
логистические хабы

Приложение

Внешний контекст



Ускоренная адаптация экономики

Восстановление до докризисного уровня ожидается уже в 2024 году

Внешний контекст >

Москва и Московская область

Санкт-Петербург

Ключевые региональные логистические хабы

Второстепенные региональные логистические хабы

Приложение

Российская экономика продолжает восстанавливаться опережающими темпами. С апреля внутренний спрос начал расширяться за счет роста потребительской активности и госсектора. Совокупный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению за январь-май составил +0,7% к аналогичному периоду прошлого года, преимущественно ввиду повышенной активности последних месяцев. Так, майский индикатор превысил докризисный уровень 2021 года на 1,8%.

На рынке труда сохраняется дефицит кадров: уровень безработицы обновил исторический минимум – 3,2%. С начала года в номинальном выражении заработная плата выросла на +11,4% г/г, в реальном выражении – рост на +4,2% г/г.

Потребители перешли к реализации накопленного потенциала, что в значительной степени поддерживает экономическую активность. Дальнейший рост спроса упирается в ограничения со стороны предложения: предприятия при значительном росте загрузки испытывают кадровый голод.

Восстановление деловой активности наблюдается практически во всех отраслях, драйверами являются обрабатывающая промышленность (электрооборудование, компьютеры, электроника, оптика и прочее), металлургия, химическая промышленность, машиностроение и строительство.

На фоне позитивной динамики восстановление экономики до докризисного уровня 2021 года ожидается уже в будущем году.

Минэкономразвития повысило прогноз ВВП России в 2023 году с -2,9% до **+1,2%**

Свои ожидания улучшил и Банк России, верхняя граница в прогнозе которого лежит на уровне 2%

В 2024-2026 гг. регуляторы закладывают темпы роста в 2,0%-2,8%

ПМЭФ и рынок недвижимости

Ключевые соглашения, подписанные в рамках форума

Внешний контекст >

Москва и Московская область

Санкт-Петербург

Ключевые региональные логистические хабы

Второстепенные региональные логистические хабы

Приложение

Три соглашения о новых девелоперских проектах в Тюмени, Ленинградской области и Башкирии

самолет

Развитие территории "Крестов" в Санкт-Петербурге



Строительство жилья и социальной инфраструктуры в Ленинградской области



Строительство РЦ для компании OZON в деревне Порошкино в Ленинградской области



Строительство в Магадане и Южно-Сахалинске арендного жилья



Строительство Industrial City в Жуковском и Краснодаре



Строительство жилого квартала в Ростове-на-Дону



Создание контейнерно-логистического терминала



Строительство торгового центра в Москве в районе Бирюлево Восточное



Строительство в Новосибирской области промышленно-логистического комплекса



ПМЭФ 2023

> 900 соглашений

3 860 млрд рублей

Регионы-лидеры по количеству соглашений:

Ленинградская область

> 30 соглашений

> 900 млрд рублей

Санкт-Петербург

> 50 соглашений

> 414 млрд рублей

Краснодарский край

> 24 соглашения

> 331 млрд рублей

Внешний контекст

Москва и Московская
область >

Санкт-Петербург

Ключевые
региональные
логистические хабы

Второстепенные
региональные
логистические хабы

Приложение

Москва и Московская область

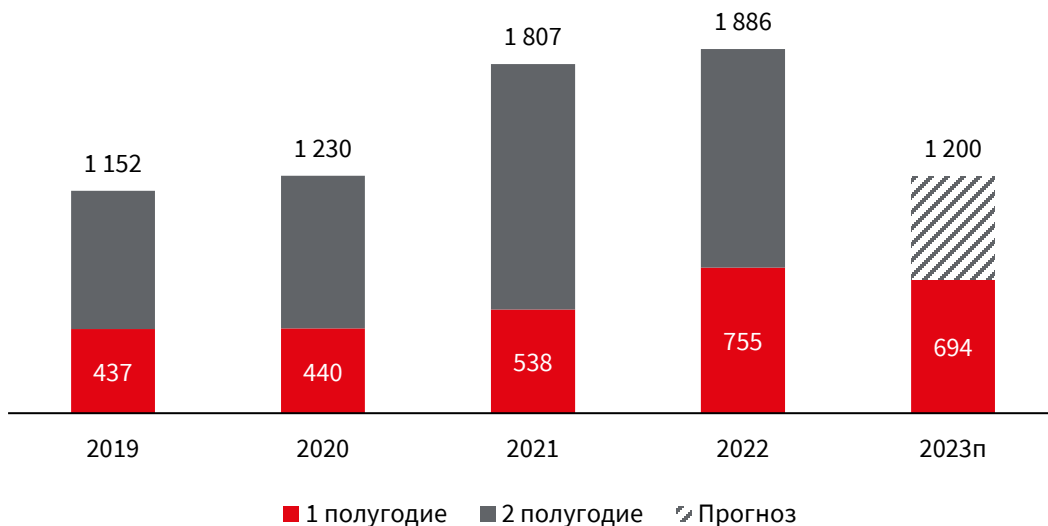


Спекулятивное строительство не справляется со спросом

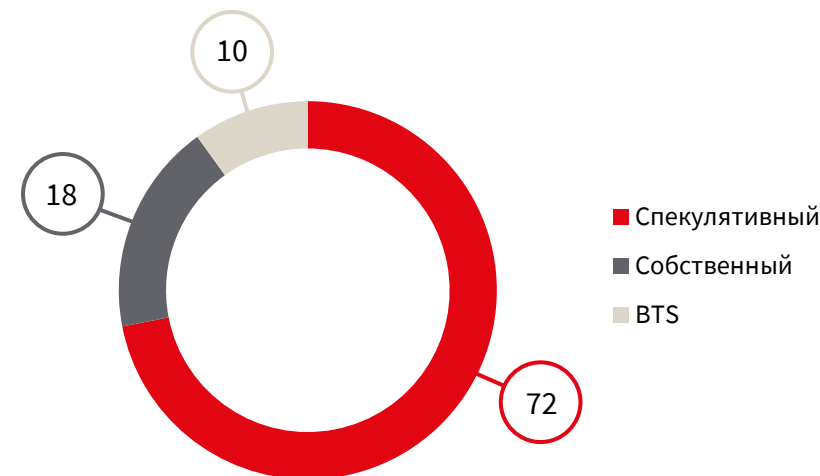
Новое строительство в 1 полугодии 2023 года держится на уровне рекордных 2021-2022 гг., однако предложение растет недостаточно быстрыми темпами для рынка. Стоимость строительства постепенно увеличивается, ввиду чего девелоперы опасаются массово строить спекулятивные объекты – важный сдерживающий фактор для прироста нового предложения.

Высокая доля спекулятивного строительства по итогам 1 полугодия (72%) обеспечена преимущественно отсутствием крупных сделок BTS в 2022 году. При этом проблема дефицита площадей усиливается. Высокий спрос, в том числе и на строящиеся объекты, будет способствовать дальнейшему вымыванию вакансии, росту количества сделок формата BTS и, как результат, высоким показателям нового ввода.

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



Новое строительство складских объектов по типу строительства, 1 полугодие 2023, %



Крупнейшие складские объекты, введенные в эксплуатацию, 2 квартал 2023

Объект	Конечный пользователь	Площадь, тыс. кв. м
VS-Юг Гривно (блок 2)		44,3
Карат		42,5
Индустриальный парк РУСИЧ-Холмогоры (корпус 5)		29,1
MARVEL Логистика Валищево (здание 14)		27

Внешний контекст

Москва и Московская область

Санкт-Петербург

Ключевые региональные логистические хабы

Второстепенные региональные логистические хабы

Приложение

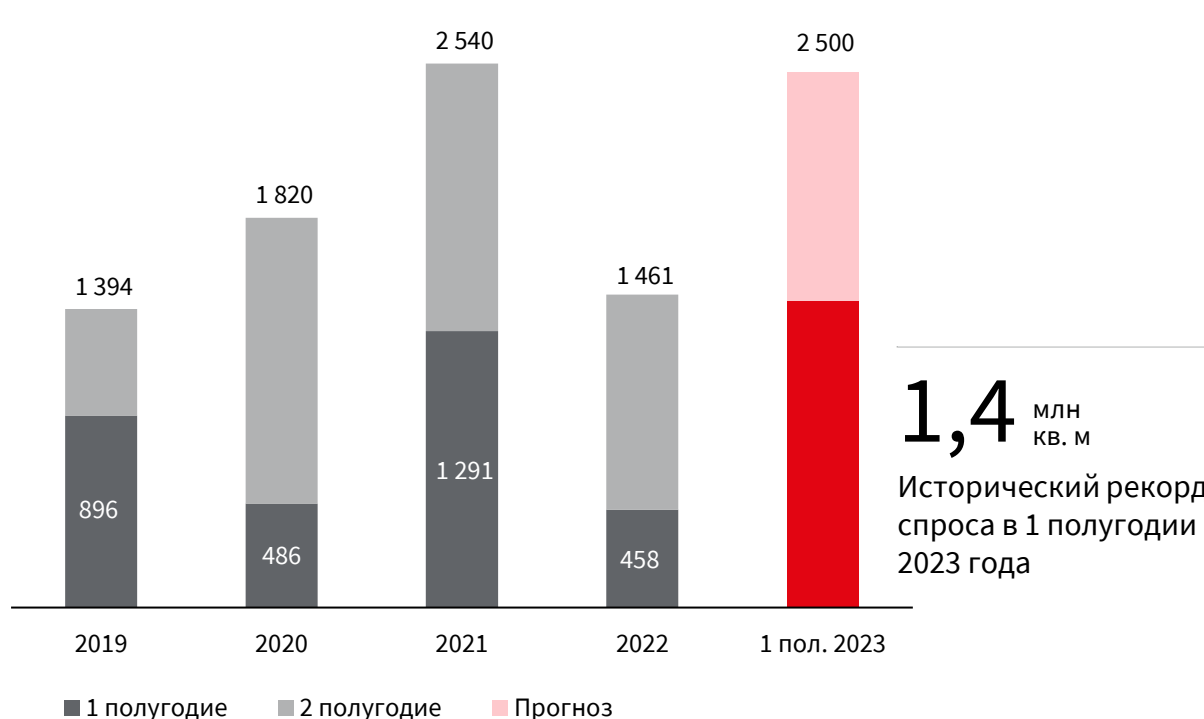
Спрос: исторический максимум за полугодие

Объем реализованных площадей по итогам 1 полугодия сопоставим с годовыми показателями прошлых лет. Текущий индикатор (1,4 млн кв. м) лишь на 2% ниже совокупного объема спроса за весь 2022 год.

Четверть спроса представлена сделками формата BTS (376 тыс. кв. м), до конца года мы ожидаем, что индикатор возрастет ввиду дефицита площадей как в существующих, так и в строящихся зданиях. Совокупно по итогу 2023 года при условии сохранения текущей геополитической ситуации объем спроса составит 2,5 млн кв. м, что станет вторым по величине показателем за всю историю наблюдений.

Высокий спрос связан с повышенным интересом со стороны онлайн-ритейлеров, на сделки с которыми пришлось 37% спроса в 1 полугодии. Одними из крупнейших сделок за 2 квартал стали BTS аренда в РНК Парке Чашниково и аренда в Логопарке Быково для компании Всеинструменты.ру. Еще 22% спроса обеспечили крупные логистические операторы (СДЭК, ПЭК, Деловые Линии), обслуживающие в том числе онлайн-ритейлеров и усложнившиеся цепочки поставок. Высокий спрос продолжают генерировать и дистрибьюторы (18% объема сделок), преимущественно автомобильных запчастей (Вольтаж, Авто-Евро, Армтек).

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



1,4 млн кв. м
Исторический рекорд спроса в 1 полугодии 2023 года

Ключевые сделки 2 квартала 2023



Внешний контекст

Москва и Московская область >

Санкт-Петербург

Ключевые региональные логистические хабы

Второстепенные региональные логистические хабы

Приложение

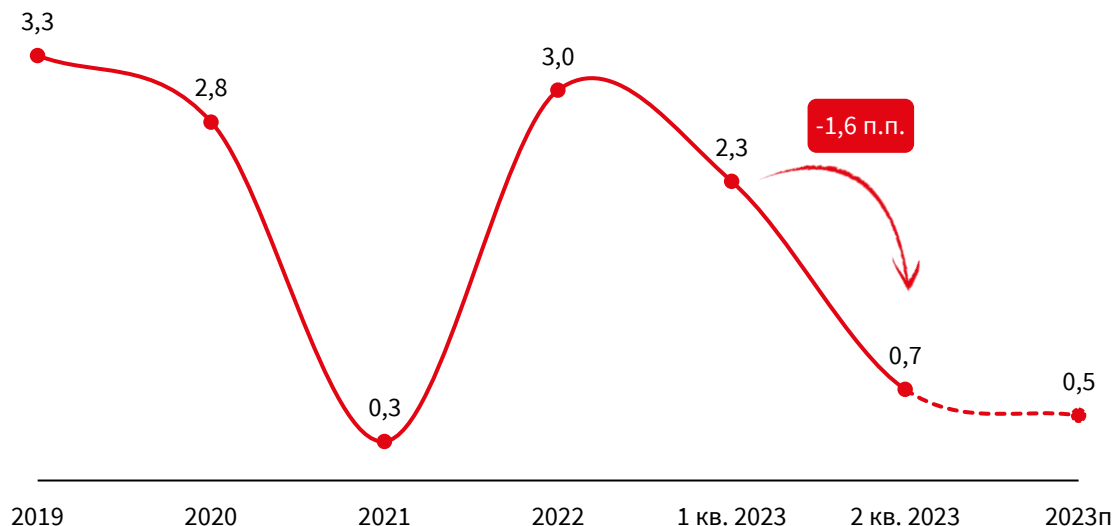
Вакансия приближается к минимуму

Вакантность продолжает стремительно снижаться (на -1,6 п.п. к уровню 1 квартала 2023 года), и уже составляет менее 1%.

На фоне серьезного дефицита свободных площадей конкуренция за вакантные блоки усиливается. При этом возможна активная ротация арендаторов на существующих объектах и рост запрашиваемых ставок аренды ввиду того, что рынок арендаторов постепенно сменяется рынком арендодателей, а многие международные компании окончательно завершают работу в России, распродав большую часть товаров.

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

Доля вакантных площадей, класс А и В, %



Дефицит площадей в цифрах

25^{-31 п.п.} %

площадей вакантны в строящихся объектах

10^{-17%} тыс. кв. м

Средний вакантный блок в существующих объектах

20^{-9%} тыс. кв. м

Средний вакантный блок в строящихся объектах

Изменение к 1 кварталу 2023 года

Внешний контекст

Москва и Московская область >

Санкт-Петербург

Ключевые региональные логистические хабы

Второстепенные региональные логистические хабы

Приложение

Исторический рекорд ставки аренды

На фоне серьезного дефицита свободных площадей и высокой конкуренции за вакантные блоки средневзвешенная ставка аренды* выросла на 8% к прошлому кварталу и достигла 6 300 руб. за кв. м в год, став историческим максимумом.

В прошлый раз к этой отметке индикатор приближался в первые месяцы 2022 года, однако не смог превзойти значение в 6 250 рублей за кв. м в год.

При сохранении текущей динамики спроса до конца года средняя ставка аренды на существующие площади покажет рост до 6 500 руб. за кв. м в год и выше. При этом рост стоимости строительства из-за инфляции и ослабления рубля будет лишь укреплять существующие высокие ставки аренды.

При дальнейшем вымывании площадей бóльшую актуальность для рынка будут представлять собой ставки на строящиеся объекты и объекты BTS.

Исторический максимум

6 300

руб. за кв. м в год

+8%

июн' 23 / мар' 23

Ставка аренды*
А класс

Ставки аренды* в существующих и строящихся объектах, руб./кв. м/год



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

Классическая ставка и реальная стоимость предложения

Проблемы методологии при колоссальном дефиците площадей

При сохранении текущих темпов спроса рынок столкнется с минимальной вакантностью (менее 0,5%) в перспективе 2-3 месяцев. В существующих объектах практически не останется свободных блоков, а ввиду ограниченного спекулятивного строительства конкуренция за площади только возрастет. С подобной ситуацией рынок сталкивался в конце 2021 года, когда индикатор ставки аренды фактически был ниже стоимости реального предложения на 18%.

4 квартал 2021

5 500 руб. / кв. м / год
Ставка аренды*
в существующих объектах
Класс А

6 500 руб. / кв. м / год
Ставка аренды*
в строящихся объектах
Класс А

2 квартал 2023

6 300 руб. / кв. м / год
Ставка аренды*
в существующих объектах
Класс А

6 400 руб. / кв. м / год
Ставка аренды*
в строящихся объектах
Класс А

Прогноз на 4 квартал 2023

6 500 руб. / кв. м / год
Ставка аренды*
в существующих объектах
Класс А

7 000 руб. / кв. м / год
Ставка аренды*
в строящихся объектах
Класс А

**В перспективе 2-3 месяцев
вакантные блоки в строящихся
объектах будут маркетироваться
на 10-15% выше «классического»
индикатора***

На фоне роста стоимости строительства ставка на BTS объекты также покажет рост

**Стоимость строительства
объектов начинает оказывать
значительное давление на
стоимость аренды**

С учетом ситуации на рынке труда и сохраняющихся перебоев в импорте товаров до конца года ожидается рост стоимости строительства, ввиду чего мы увидим дальнейшее увеличение ставок аренды

«Классическая» ставка аренды становится номинальным показателем и не отражает стоимость реального предложения

На рынке практически не остается площадей, ввиду чего в расчет попадают единичные неликвидные существующие опции, представленные небольшими блоками. Арендаторы вынуждены искать доступное предложение в строящихся зданиях, либо начинать BTS проекты

* Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на 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

География Москвы и МО

Внешний контекст

Москва и Московская область >

Санкт-Петербург

Ключевые региональные логистические хабы

Второстепенные региональные логистические хабы

Приложение

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

	Существующие площади, тыс. кв. м	Строящиеся площади, тыс. кв. м
1 пояс	6 132	379
2 пояс	10 515	893
3 пояс	5 908	991
Рынок в целом	25 689	2 264

СВОБОДНЫЕ ПЛОЩАДИ

	Вакантность, %	Свободные площади, тыс. кв. м
1 пояс	1,6	97
2 пояс	0,5	54
3 пояс	0,3	17
Рынок в целом	0,7	168

СТАВКИ АРЕНДЫ*, класс А, руб./ кв. м/ год

	Существующие объекты	Строящиеся объекты
1 пояс	9 200	8 600
2 пояс	6 600	6 500
3 пояс	6 200	6 100
Рынок в целом	6 300	6 400

* 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

Москва и Московская
область

Санкт-Петербург >

Ключевые
региональные
логистические хабы

Второстепенные
региональные
логистические хабы

Приложение

Санкт- Петербург



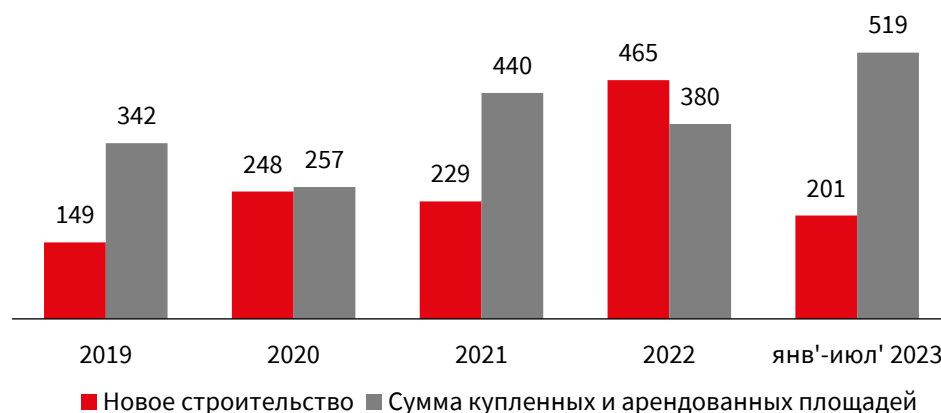
Ozon застраивает Санкт-Петербург

Ситуация на рынке складской недвижимости Санкт-Петербурга по итогам первого полугодия остается турбулентной. Несмотря на снижение потока грузов через транспортный узел, спрос на складские объекты сохраняется на высоком уровне, что подогревает ставки аренды.

Ключевая роль в структуре спроса вернулась к онлайн-ритейлерам: Ozon обеспечил 74% сделок на рынке Санкт-Петербурга за 1 полугодие 2023 в связи с ростом продаж в регионе и увеличением сети ПВЗ.

Новое строительство складских объектов по состоянию на июль текущего года уже максимально приблизилось к годовым значениям ввода новых объектов за предыдущие годы и составило 201 тыс. кв. м. Из крупных объектов на рынок Санкт-Петербурга вышли корпус в Армада Парке для Сбер Логистики (108 тыс. кв. м), складской комплекс Русич-Белые ночи (54 тыс. кв. м), второй корпус в Ozon Бугры (26 тыс. кв. м).

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



519 ТЫС. КВ. М

Общий объем сделок за 1 полугодие 2023

74%

Доля Ozon в общем объеме сделок за 1 полугодие 2023
Онлайн ритейл

26%

Другие сегменты
Дистрибьюторы
Многоканальный ритейл
Производители
Логистика

Крупнейшие сделки: Ozon

120 ТЫС. КВ. М

BTS Аренда PNK Парк Колпино

118 ТЫС. КВ. М

BTS Аренда PST Development Порошкино

105 ТЫС. КВ. М

BTS Аренда Ориентир Янино

Другие сегменты

25 ТЫС. КВ. М

Аренда DNS Логопарк М-10

Внешний контекст

Москва и Московская область

Санкт-Петербург >

Ключевые региональные логистические хабы

Второстепенные региональные логистические хабы

Приложение

Вакантность и ставки держатся аномально высоко

Ставка аренды на качественные складские площади сохраняется на уровне 1 квартала – 6 240 руб. за кв. м в год, а вакансия начала постепенное снижение до 2,4% (-0,5 п.п. к уровню 1 квартала).

Высокие ставки аренды на рынке Санкт-Петербурга поддерживаются такими факторами как низкий объем спекулятивного строительства, снижение вакансии и постепенный рост стоимости строительства. Как правило, региональные девелоперы более консервативны и сдержаны в своих планах по спекулятивному строительству. Мы не ожидаем снижения уровня ставок аренды до конца года. В дальнейшем изменения будут определяться не только перечисленными факторами, непосредственно влияющими на ставки, но и уровнем инфляции в стране, а также сохранением деловой активности в регионе.

Внешний контекст

Москва и Московская область

Санкт-Петербург >

Ключевые региональные логистические хабы

Второстепенные региональные логистические хабы

Приложение

Факт

2,4 %
Доля свободных площадей, классы А и В
2 квартал 2023

▼ -0,5 п.п. июн' 23/ мар' 23

6 240 руб./ кв. м /год
Ставка аренды*, Класс А
2 квартал 2023

▼ -0,6% июн' 23/ мар' 23

Прогноз

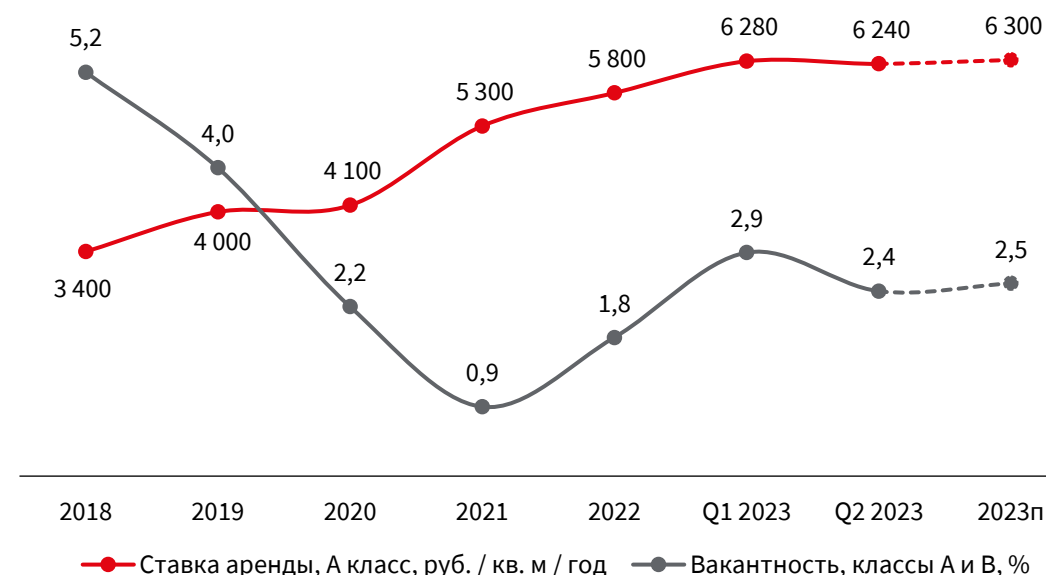
2,5 %
Доля свободных площадей, классы А и В
4 квартал 2023

▲ +0,1 п.п. дек' 23/ июн' 23

6 300 руб./ кв. м /год
Ставка аренды*, Класс А
4 квартал 2023

▲ +1% дек' 23/ июн' 23

Динамика ставок аренды* и доли свободных площадей



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

Ключевые региональные логистические хабы

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

Екатеринбург	1 758 тыс. кв. м
Новосибирск	1 570 тыс. кв. м
Самара	1 092 тыс. кв. м
Краснодар	1 086 тыс. кв. м
Казань	1 029 тыс. кв. м
Ростов-на-Дону	996 тыс. кв. м



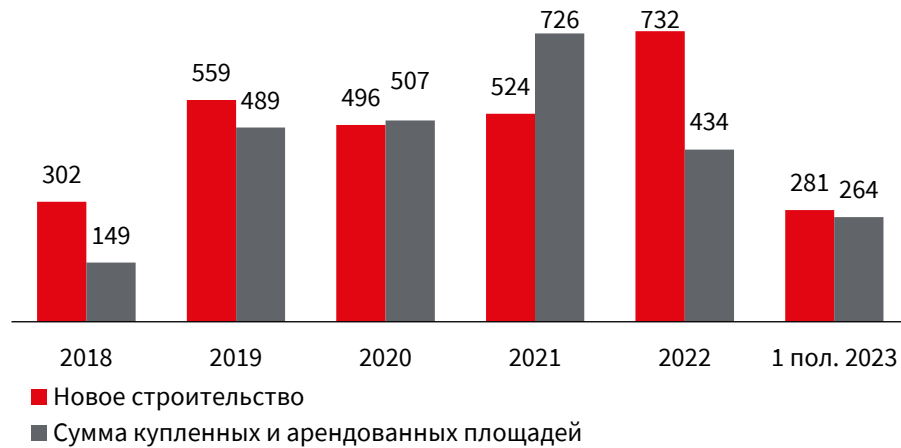
Растет спрос на складские площади в ключевых региональных хабах*

Дефицит складских площадей сохраняется, предложение не успевает за спросом. Новое спекулятивное строительство в регионах минимально, в связи с чем активизируется заключение сделок и строительство новых складских объектов под конечного пользователя.

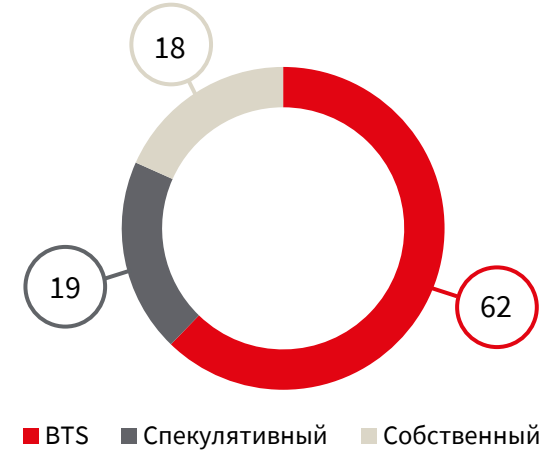
Основными генераторами спроса в ключевых хабах* остаются крупные многоканальные ритейлеры (X5 Group, Hoff, DNS), однако усиливается присутствие на рынке логистических операторов (Деловые Линии, СДЭК).

Онлайн-операторы не проявляют активного интереса к ключевым хамам в связи с высокой текущей обеспеченностью складскими объектами и повышенным вниманием к только начинающим свое развитие складским рынкам. Хотя ключевые хабы остаются центрами перераспределения грузопотоков, спрос сдвигается в сторону новых региональных рынков.

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



Структура строящихся площадей по типу строительства,
классы А и В, %



Крупнейшие сделки 1 полугодия 2023

Арендатор	Здание	Город	Тип сделки	Площадь, тыс. кв. м
Ozon	A2 Кольцово	Екатеринбург	Субаренда	55
X5 Group	ОРЦ Новороссийск 2	Новороссийск	BTS аренда	50
Деловые Линии	Индустриальный парк Тура 2.0	Казань	BTS аренда	40
UD Group	KazanExpress	Казань	Продажа	30
Hoff	Логоцентр ЕГСК	Екатеринбург	Аренда	22

* К ключевым региональным логистическим хамам мы относим Екатеринбург, Новосибирск, Самару, Краснодар, Казань, Ростов-на-Дону

Внешний контекст

Москва и Московская область

Санкт-Петербург

Ключевые региональные логистические хабы

Второстепенные региональные логистические хабы

Приложение













Ставки аренды и вакантность

Динамика ставок аренды и вакантности в ключевых хабах разнонаправленна. В Ростове-на-Дону доля вакантных площадей снижается, что ведет к росту ставки (+3% к 1 кварталу 2023), как и в Екатеринбурге (+7%), где на рынок вышли новые дорогие вакансии. В Самаре, Краснодаре и Казани стабильно низкая доля вакантных площадей, ставка сохраняется на уровне 1 квартала.

В Новосибирске на рынок вышли новые вакантные площади, что привело к незначительному снижению арендных ставок (-2%).

Динамика на относительно небольших по размерам региональных рынках остается высоко волатильной и зависит от выхода на рынок единичных дорогих или дешевых опций.

Ключевые индикаторы в динамике

	Ставка аренды*, руб. / кв. м / год, класс А, 2 квартал 2023 года	Изменение к 1 кварталу 2023	Доля свободных площадей, %, классы А и В 2 квартал 2023 года	Изменение к 1 кварталу 2023 года
Екатеринбург	6 000		1,1%	
Новосибирск	5 700		1,6%	
Самара	5 700		1,0%	
Краснодар	5 500		<1%	
Ростов-на-Дону	5 750		1,9%	
Казань	5 900		<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

Екатеринбург

1 758 тыс. кв. м

Сумма существующих площадей
Классы А и В

2 квартал 2023

1,1 %

Доля свободных площадей
Класс А и В

2 квартал 2023

▲ +0,7 п.п. кв. / кв.

6 000 руб. / кв. м / год

Ставка аренды*
Класс А

2 квартал 2023

▲ +5% кв. / кв.

* 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



Кейс

Ozon заключил сделку субаренды в логистическом комплексе AliExpress



Распределительный центр AliExpress в логопарке Кольцово, находящийся в стадии строительства, полностью взят в субаренду онлайн-ритейлером Ozon.

Окончание строительства корпуса ожидается к концу 2023 года.

Новосибирск

1 570 тыс. кв. м

Сумма существующих площадей
Классы А и В
2 квартал 2023

1,6 %

Доля свободных площадей
Класс А и В
2 квартал 2023

▲ +0,9 п.п. кв. / кв.

5 700 руб. / кв. м / год

Ставка аренды*
Класс А
2 квартал 2023

* Запрашиваемая ставка аренды на сухие существующие складские 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

Вакантность и ставки аренды*



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



Кейс

РусАгроМаркет в Новосибирске ввел в эксплуатацию новый складской корпус



Новый низкотемпературный склад на 11 тыс. кв. м построен в Новосибирске во 2 квартале 2023 года.

Спекулятивный корпус РусАгроМаркета – это морозильный блок класса А, отвечающий всем современным требованиям к хранению товаров в условиях мороза.

Самара

1 092 тыс. кв. м

Сумма существующих площадей
Классы А и В

2 квартал 2023

1 %

Доля свободных площадей
Класс А и В

2 квартал 2023

5 700 руб. / кв. м / год

Ставка аренды*
Класс А

2 квартал 2023

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

Внешний контекст

Москва и Московская область

Санкт-Петербург

Ключевые региональные логистические хабы

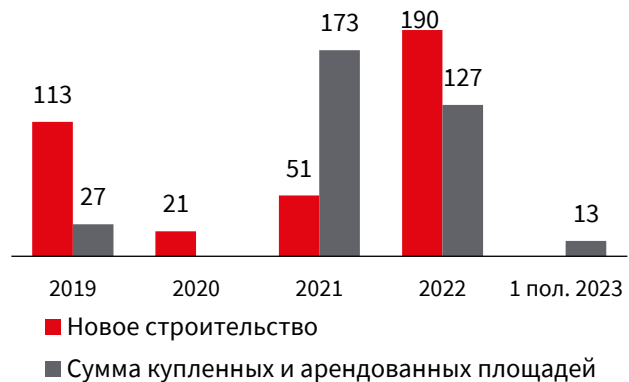
Второстепенные региональные логистические хабы

Приложение

Вакантность и ставки аренды*



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



Кейс

В индустриальном парке Преображенка активно ведется новое строительство



Появление новых объектов на территории индустриальных парков Преображенка и Преображенка-2 ожидают X5 Retail Group и Wildberries.

Окончание строительства намечено на конец 2023 года.

Краснодар

1 086 тыс. кв. м

Сумма существующих площадей
Классы А и В
2 квартал 2023

<1 %

Доля свободных площадей
Класс А и В
2 квартал 2023

5 500 руб. / кв. м / год

Ставка аренды*
Класс А
2 квартал 2023

* Запрашиваемая ставка аренды на сухие существующие складские 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

Вакантность и ставки аренды*



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



Кейс

Wildberries запустил автоматизированную сортировочную линию на складе в Краснодаре



Сортировочный конвейер на складе в Краснодаре успешно отработал тестовый период и запущен в работу.

Конвейер обрабатывает в сутки более 100 тысяч товаров, которые потом отправляются покупателям в пункты выдачи заказов и курьерскую службу. В ближайшее время планируется увеличить производительность линии в 1,5-2 раза.

Казань

1 029 тыс. кв. м

Сумма существующих площадей
Классы А и В

2 квартал 2023

<1 %

Доля свободных площадей
Класс А и В

2 квартал 2023

5 900 руб. / кв. м / год

Ставка аренды*
Класс А

2 квартал 2023

* Запрашиваемая ставка аренды на сухие существующие складские 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

Вакантность и ставки аренды*



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



Кейс

UD Group покупает фулфилмент-центр KazanExpress в Казани



Девелопер UD Group и крупный российский онлайн-ритейлер KazanExpress подписали договор о купле-продаже фулфилмент-центра в Казани на условиях sale-leaseback. После продажи KazanExpress остается арендатором объекта на срок не менее 10 лет.

Консультант сделки – IBC Real Estate.

Ростов-на-Дону

Внешний контекст

Москва и Московская область

Санкт-Петербург

Ключевые региональные логистические хабы

Второстепенные региональные логистические хабы

Приложение

996 тыс. кв. м

Сумма существующих площадей
Классы А и В
2 квартал 2023

1,9 %

Доля свободных площадей
Класс А и В
2 квартал 2023

▼ -0,7 п.п. кв. / кв.

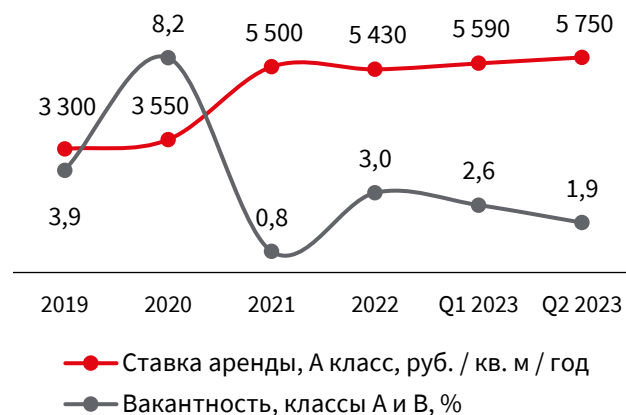
5 750 руб. / кв. м / год

Ставка аренды*
Класс А
2 квартал 2023

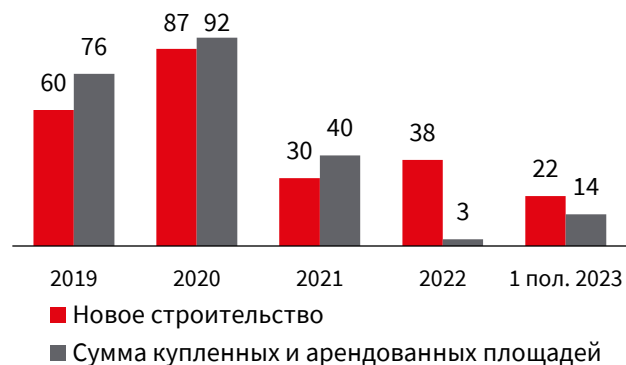
▲ +3% кв. / кв.

* 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



Кейс

Wildberries открыл новый сортировочный центр в Ростове-на-Дону



Сортировочный центр Wildberries в Ростове-на-Дону переехал в Аксайский район на площади складского комплекса Гайдары.

Компания активно повышает эффективность своих логистических операций.

Внешний контекст

Москва и Московская
область

Санкт-Петербург

Ключевые
региональные
логистические хабы

Второстепенные
региональные
логистические хабы

Приложение

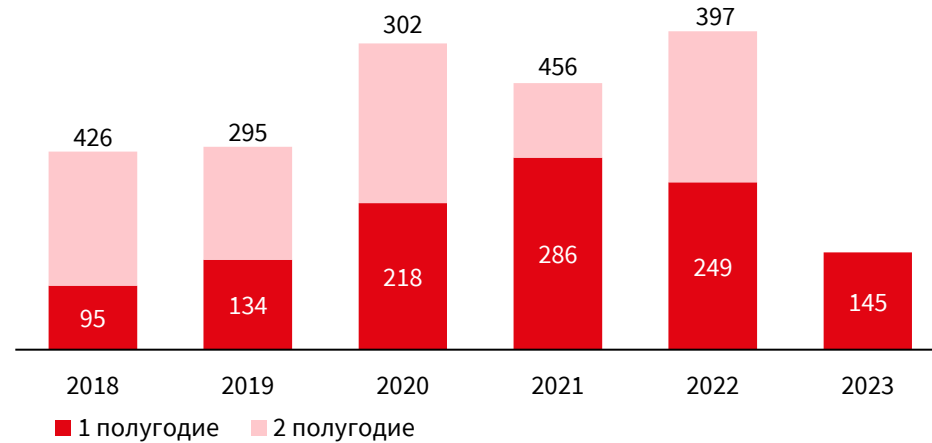
Второстепенные региональные логистические хабы

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

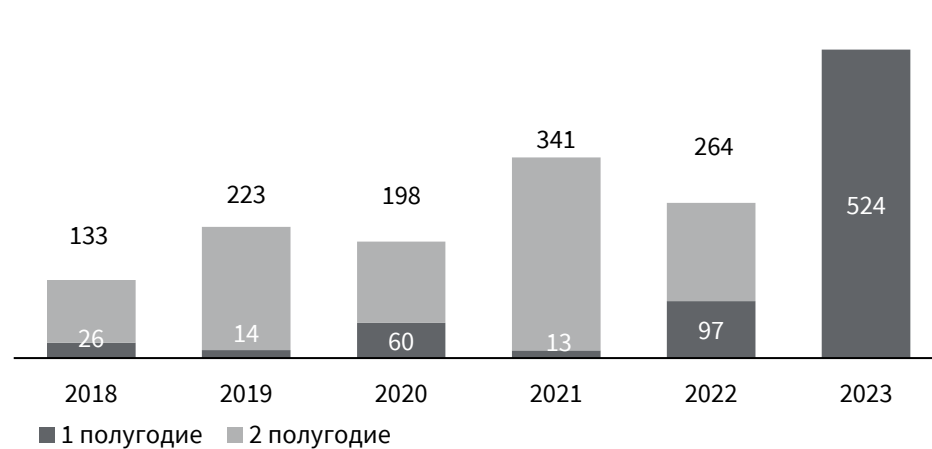


Спрос в развивающихся хабах бьет рекорды

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



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



Спрос на второстепенных логистических хабах уже за 1 полугодие в 2 раза превысил значение всего 2022 года. Второстепенные хабы продолжают значительно опережать спрос в ключевых регионах. При этом спрос более чем в 2 раза превышает прирост предложения.

Крупные сделки заключаются в крупных городских агломерациях с емким потребительским рынком, расположенных в зоне влияния новых транспортных коридоров: Саратов (за счет обслуживания потоков с Казахстаном), Волгоград (за счет потоков с Казахстана, Грузии и Азербайджана), Ижевск (благодаря промежуточному положению между Казанью, Уфой и Пермью).

Тем не менее, переориентация логистики и новая конфигурация российской экономики будут способствовать постепенному и долгосрочному развитию и усилению складской инфраструктуры в новых регионах.

Ряд городов, рассматриваемых нами как второстепенные логистические хабы, уже **приближаются по объему предложения к ключевым регионам.**

Среди таких кейсов **Воронеж (832 тыс. кв. м)** и **Нижний Новгород (557 тыс. кв. м)** – крупные городские агломерации, обладающие большим потенциалом.

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

Внешний контекст

Москва и Московская
область

Санкт-Петербург

Ключевые
региональные
логистические хабы

Второстепенные
региональные
логистические хабы

Приложение



Приложение

ИЗДАНИЕ РАНЕЕ ОТЧЕТЫ

Внешний контекст

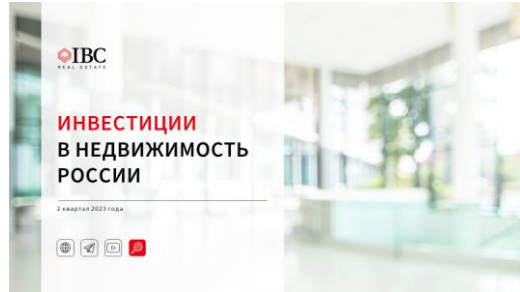
Москва и Московская область

Санкт-Петербург

Ключевые региональные логистические хабы

Второстепенные региональные логистические хабы

Приложение



Инвестиции в недвижимость России
2 квартал 2023



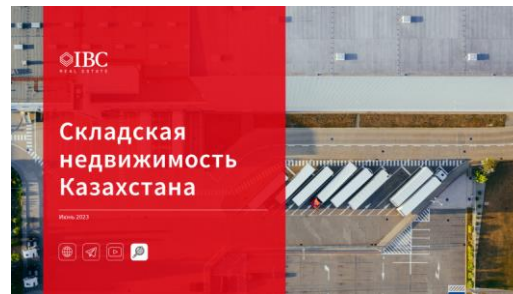
Стоимость строительства складских объектов
2 квартал 2023



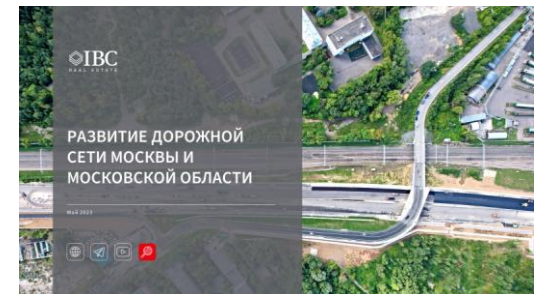
Рынок Light Industrial
2 квартал 2023



Ключевые собственники складской недвижимости
2 квартал 2023



Складская недвижимость Казахстана
2 квартал 2023



Развитие дорожной сети в Москве и Московской области
2 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

Санкт-Петербург,
ул. Итальянская, д. 17
St.Petersburg.Russia@ibcrealestate.ru

Казахстан

Алматы,
SmArt.Point, ул. Байзакова, д. 280
Almaty.Kazakhstan@ibcrealestate.kz