

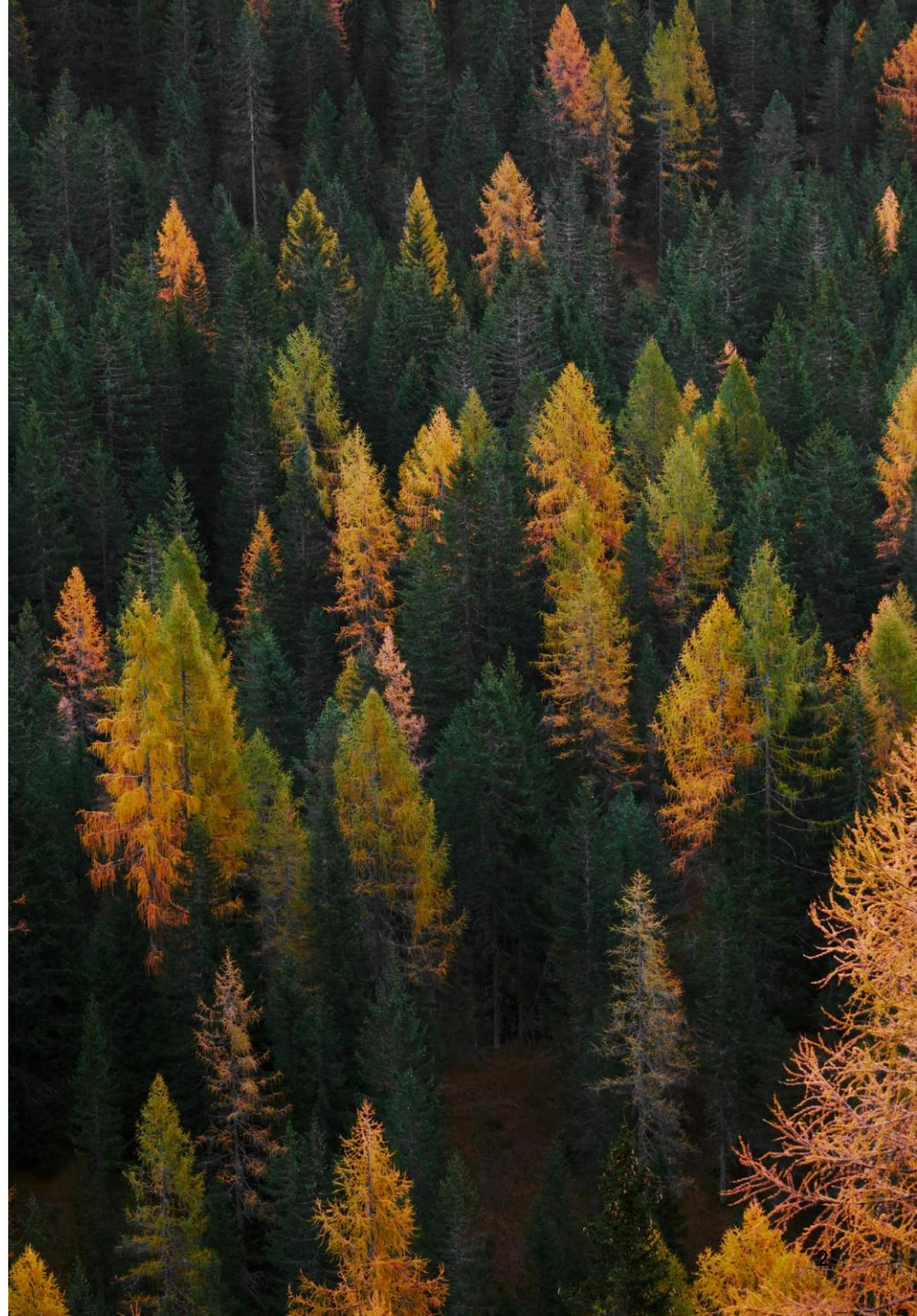


СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ РОССИИ

3 квартал 2022 года



| | | |
|---|---|-----------|
| ✓ | МАКРО-КОНТЕКСТ | 2 |
| ✓ | Москва и Московская область | 5 |
| ✓ | Санкт-Петербург | 11 |
| ✓ | Ключевые региональные логистические хабы | 16 |
| ✓ | Второстепенные региональные логистические хабы | 21 |



МАКРО-КОНТЕКСТ

В сентябре Минэкономразвития опубликовал ключевые параметры обновленного прогноза социально-экономического развития РФ, в основе которого лежит сценарий ускоренной адаптации. С июля-августа текущего года деловая и потребительская активность начали восстанавливаться. Адаптация к новым экономическим условиям шла мягче и быстрее, чем регуляторы ожидали в мае. В рамках нового прогноза пик кризиса предполагается в 4 квартале 2022 года, а первые признаки восстановления мы увидим в конце 2023 – начале 2024 гг.

При этом макроэкономический фон продолжает оставаться нестабильным, усиление геополитической напряженности в сентябре вносит свои коррективы: горизонт планирования для отечественного бизнеса остается коротким. Последние события выступают катализатором выхода международных компаний из российских активов.

В ближайшие месяцы рынку коммерческой недвижимости придется столкнуться с очередной «заморозкой» бизнес-активности, менее масштабной, чем в марте-мае. Высока вероятность того, что все вышеперечисленные факторы приведут к переносу сроков многих текущих проектов.

Прогноз Минэкономразвития от сентября 2022 года

Базовый сценарий

| | 2021 | 2022п | 2023п | 2024п | 2025п |
|--|------|-------------|-----------|-----------|-----------|
| ВВП (%, г/г) | 4,7 | -2,9 | -0,8 | 2,6 | 2,6 |
| ИПЦ (%, дек. к дек. пред. года) | 8,4 | 12,4 | 5,5 | 4,0 | 4,0 |
| Курс доллара (в среднем за год, руб. за долл. США) | 73,6 | 68,1 | 68,3 | 70,9 | 72,2 |
| Оборот розничной торговли (%, г/г) | 7,8 | -6,1 | 2,7 | 3,7 | 3,1 |
| Инвестиции в основной капитал (%, г/г) | 7,7 | -2,0 | -1,0 | 3,9 | 3,7 |
| Экспорт товаров в реальном выражении (%, г/г) | 1,7 | -8,7 | -1,7 | 2,5 | 2,4 |
| Импорт товаров в реальном выражении (%, г/г) | 16,9 | -15,4 | 9,5 | 4,1 | 3,0 |
| Ключевая ставка* (%, в среднем за год) | 5,7 | 10,5-10,8** | 6,5 - 8,5 | 6,0 - 7,0 | 5,0 - 6,0 |

* Среднегодовая ставка по кредитам в рублях на срок до 12 месяцев, включительно, с 1 января 2022 года по 31 декабря 2022 года.

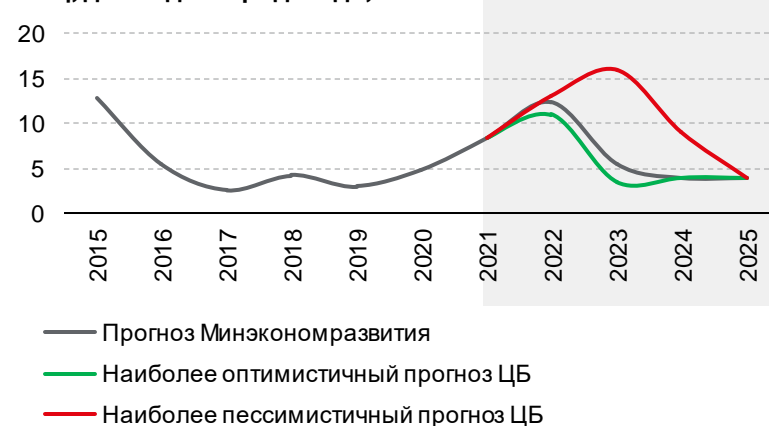
** Среднегодовая ставка по кредитам в рублях на срок до 12 месяцев, включительно, с 1 января 2022 года по 31 декабря 2022 года, с 1 января 2023 года по 31 декабря 2023 года, с 1 января 2024 года по 31 декабря 2024 года, с 1 января 2025 года по 31 декабря 2025 года, с 1 января 2026 года по 31 декабря 2026 года, с 1 января 2027 года по 31 декабря 2027 года.

МАКРО-КОНТЕКСТ: СЕНТЯБРЬСКИЕ СЦЕНАРИИ

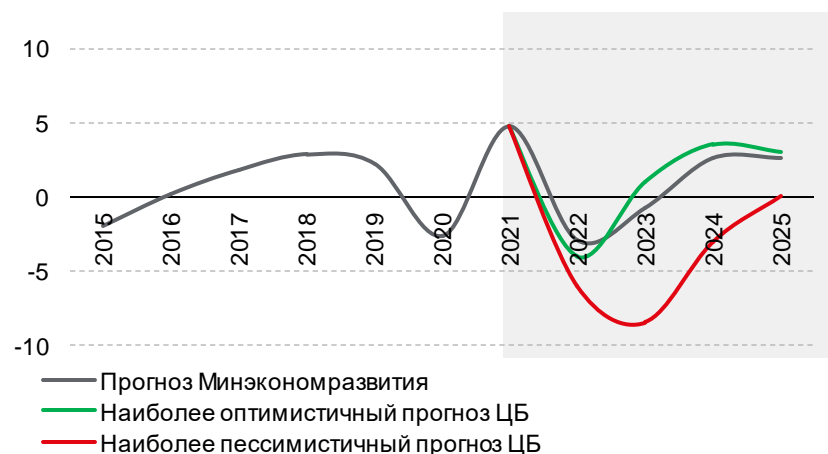
Сентябрь оказался богат на макроэкономические прогнозы. В начале месяца Bloomberg опубликовал сценарные варианты прогноза Минэкономразвития, 20 сентября министерство официально опубликовало базовый прогноз на 2023-2025 гг. В последние дни месяца ЦБ РФ опубликовал документ «Основные направления единой государственной денежно-кредитной политики на 2023 год и период 2024 и 2025 годов», в рамках которого содержится три сценария развития экономики РФ.

Базовые сценарии регуляторов предполагают начало восстановления экономики в 2024 году, бизнесу и отдельным наиболее пострадавшим отраслям потребуется время на адаптацию. В то время как сценарий «глобального кризиса» ЦБ, в котором заложено усиление санкционного давления, ухудшение внешних экономических и геополитических условий, – предполагает восстановление не ранее 2025 года.

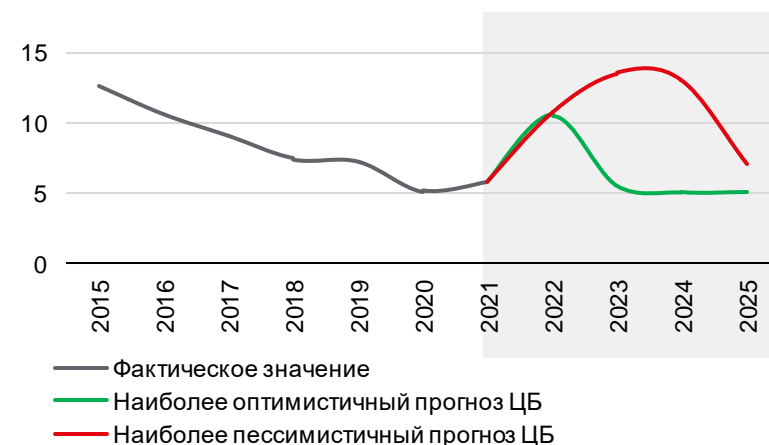
ИПЦ, дек. к дек. пред. года, %



ВВП, г/г, %



Ключевая ставка, в среднем за год, %





Макро-контекст

2



**МОСКВА И МОСКОВСКАЯ
ОБЛАСТЬ**

5



Санкт-Петербург

11



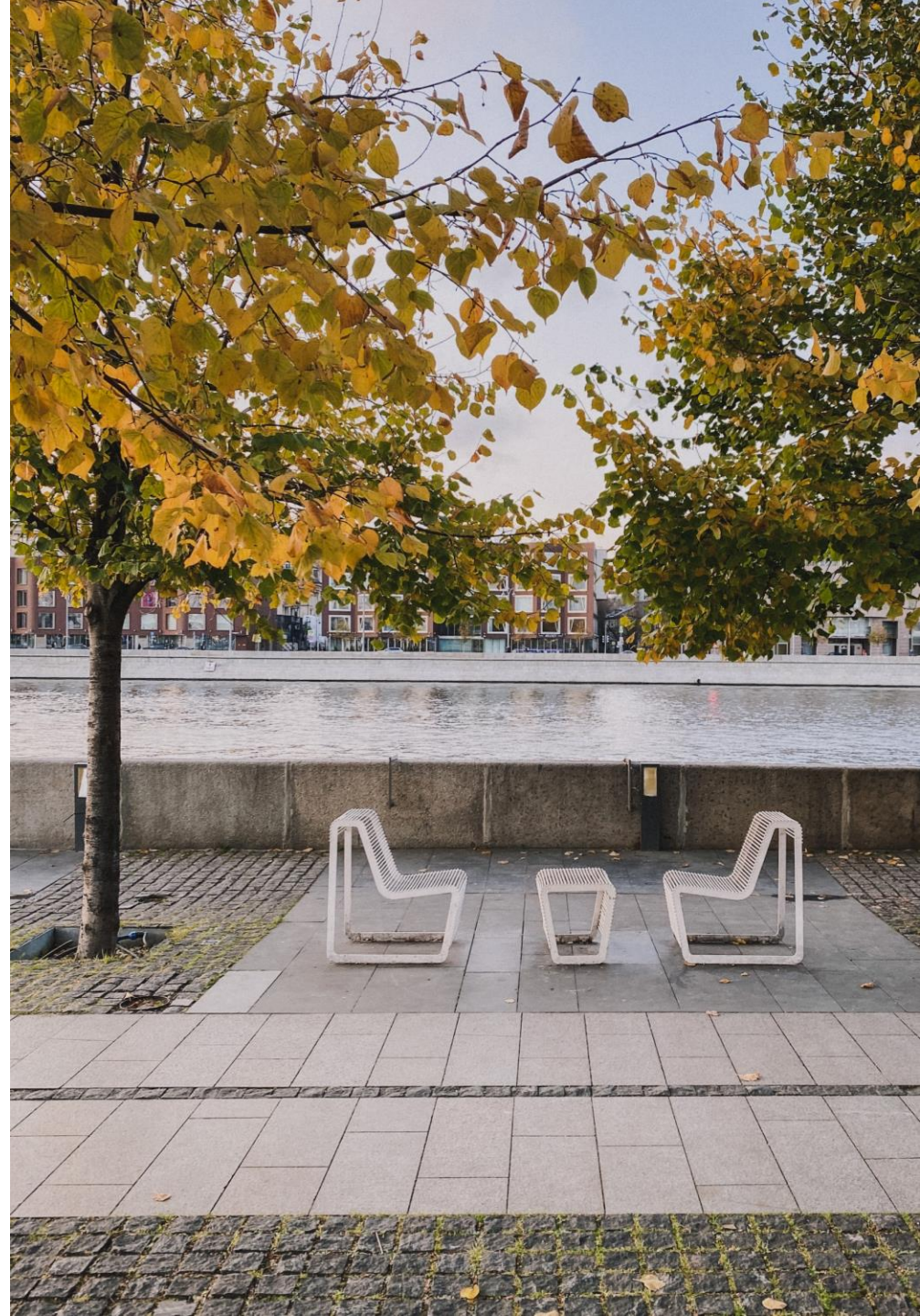
**Ключевые региональные
логистические хабы**

16



**Второстепенные региональные
логистические хабы**

21

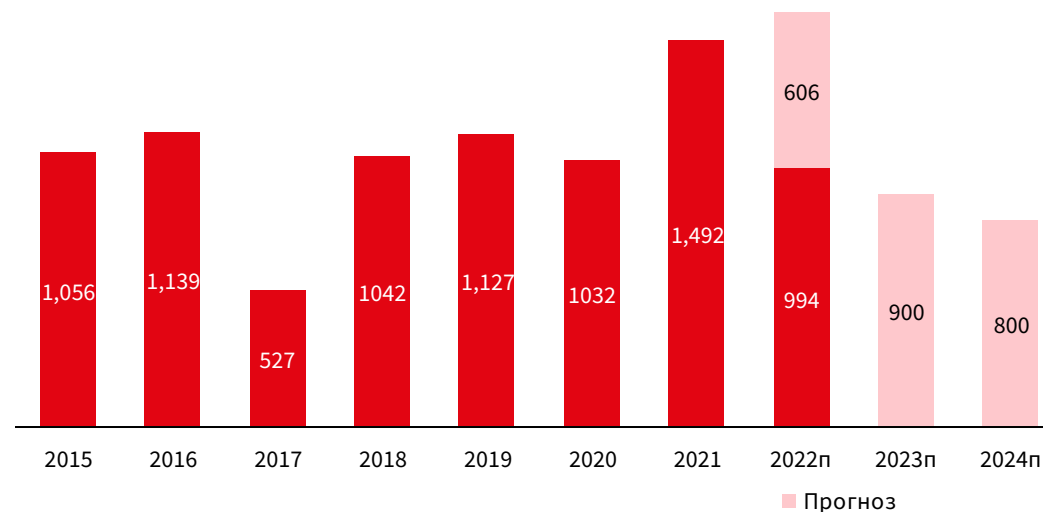


НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

С начала года в Московском регионе было введено в эксплуатацию 994 тыс. кв. м, что стало максимальным значением с 2014 года. Основная причина роста индикатора – рекордный спрос в 2020-2021 гг. 47% нового строительства представлено четырьмя крупнейшими объектами: две фазы РЦ OZON в РНК Парке Пушкино 2 (135 тыс. кв. м каждое здание), РЦ Wildberries Электросталь (108 тыс. кв. м) и РЦ X5 Group Новая Рига (89 тыс. кв. м). До конца года мы ожидаем, что объем ввода достигнет 1,6 млн кв. м, это станет рекордным значением за последние 8 лет.

В 2023 году ситуация изменится. Мы ожидаем, что объем нового строительства составит не более 900 тыс. кв. м. Снижение индикатора будет связано со снижением спроса, ослабеванием деловой активности и приостановкой ряда проектов на фоне сохраняющейся внешней неопределенности. Достаиваться будут объекты под заказчиков, подписанные в 2021 году, а также спекулятивные объекты, находящиеся на сегодняшний день в фазе активного строительства.

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



СКЛАДСКОЙ ДЕВЕЛОПМЕНТ В УСЛОВИЯХ САНКЦИЙ

Введение санкций, ограничение поставкоопределенных материалов, товаров промежуточного назначения и высокотехнологичных товаров затронуло складской девелопмент.

В марте-мае мы наблюдали ситуацию, когда практически все импортные компоненты перестали доставляться в Россию, прежние логистические пути не работали, а часть товара попала под запрет к ввозу на российский рынок. Уже к сентябрю ситуация стабилизировалась, однако часть товаров все еще остается проблемной зоной. Некоторые продукты производятся на российских заводах международных брендов, перешедших под локальное управление и сменивших бренд. Для данной категории товаров все еще сохраняются высокие риски в случае дефицита комплектующих и различных компонентов.

СТОИМОСТЬ СТАБИЛИЗИРОВАЛАСЬ

- Стальные конструкции
- Инертные материалы

Производство данных товаров локализовано, местные производители частично потеряли прежние международные рынки сбыта и продолжают испытывать сложности в части транспортной логистики, в связи с чем были вынуждены снизить объемы производимой продукции и нарастить запасы.

В краткосрочной перспективе мы видим снижение стоимости данных продуктов для российского рынка.

НАЙДЕНЫ АЛЬТЕРНАТИВНЫЕ ПУТИ ПОСТАВОК

- Компоненты механических и электрических инженерных систем (например, пожарные насосы, компрессоры холодильных машин, уравнильные платформы и ворота, дизель-генераторные установки)

Как правило, данное оборудование использовалось от иностранных производителей (европейских и американских брендов) в связи с отсутствием альтернатив российского производства. На сегодняшний день логистические цепочки были частично восстановлены через Грузию, ОАЭ, Казахстан и Турцию. Однако все еще сохраняются риски отказа поставщиков этих стран от работы с Россией ввиду вторичных санкций.

ДОСТАВКА ТОВАРОВ ЗНАЧИТЕЛЬНО ЗАТРУДНЕНА

- Автоматизация и диспетчеризация инженерных систем
- Источники бесперебойного питания и аккумуляторные батареи
- Серверное оборудование
- Микроэлектроника

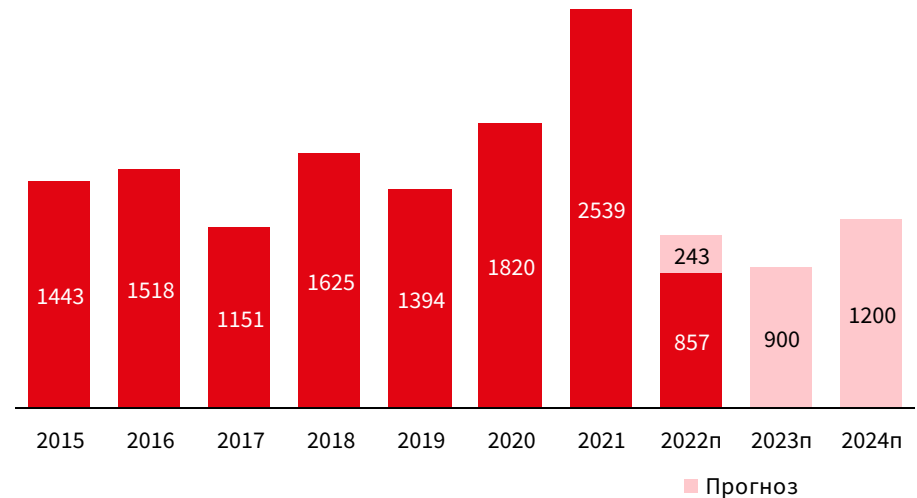
Товар данной категории попадают под понятие продукции двойного назначения, в связи с чем их поставки на текущий момент практически невозможны. Поставщики начали отрабатывать схемы ввоза по параллельному импорту, однако сохраняются значительные сложности в таможенном оформлении в связи с высокотехнологичным характером товаров.

СПРОС

С июля-августа мы фиксируем рост деловой активности в сегменте: бизнес адаптируется к меняющимся внешним условиям, игроки рынка начинали искать новые возможности на фоне ухода международных компаний. Фактически половина объема сделок с начала года пришлась на третий квартал. Итак, по итогу 9 месяцев сумма купленных и арендованных площадей составила 857 тыс. кв. м, 426 из которых было подписано в июле-сентябре.

При этом спрос все еще остается под давлением, до конца года совокупный объем сделок составит около 1,1 млн кв. м, что станет наименьшим значением за последние 11 лет. Текущие макроэкономические прогнозы не предполагают улучшения ситуации в 2023. На основании прогноза Минэкономразвития и опыта прошлых кризисов мы ожидаем, что нижняя точка спада рынка придется на середину 2023 года, рост бизнес активности мы увидим во второй половине 2023, однако в заметном приросте сделок по аренде, продаже и строительству это отразится только в 2024 году.

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



СТАВКИ АРЕНДЫ



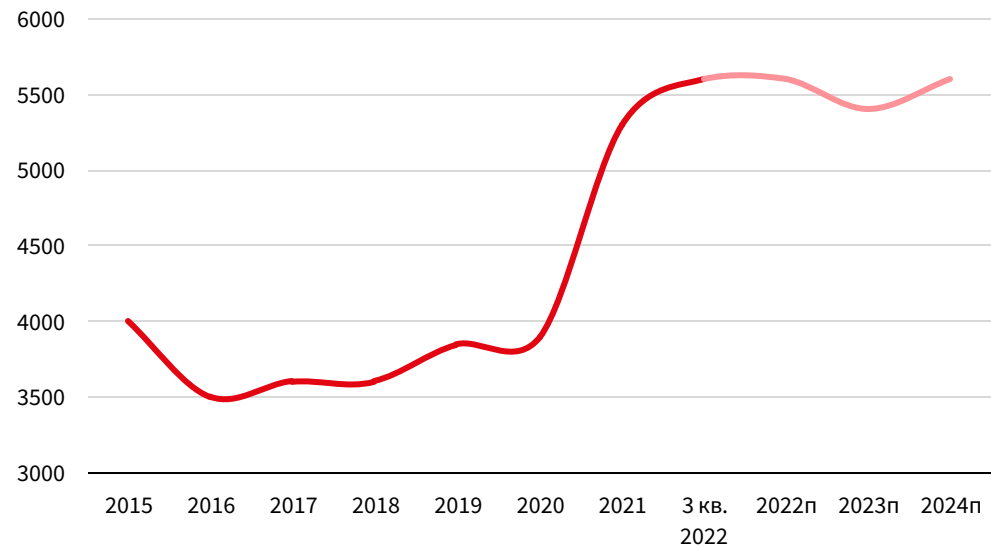
Запрашиваемые ставки аренды показали снижение после пика в марте (6 250 рублей за кв. м в год) и сохраняются на уровне 5 600 рублей за кв. м в год на протяжении последних 5 месяцев.

При этом ставки неоднородны и варьируются в зависимости от множества факторов: удаленность объекта от МКАД, размер портфеля собственника, текущая ситуация арендодателя по вакансии, количество международных компаний-арендаторов в портфеле (как потенциальная зона риска).

Таким образом, мы сталкиваемся с тем, что средневзвешенная запрашиваемая ставка по рынку становится индикативом. Ставки подписания могут в значительной степени отличаться (в среднем на 5-10%) и варьироваться в зависимости от вышеперечисленных факторов, гибкости арендодателя в части иных коммерческих условий, а также от профиля и бренда потенциального арендатора.

До конца года мы ожидаем, что индикатор сохранится на текущем уровне, рынок нашел баланс, при котором уровень ставок аренды сохраняется в районе 5 500 – 5 600 рублей за кв. м в год, а доля свободных площадей находится в «здоровых» для рынка значениях – около 5%. Однако уже в 2023 году мы увидим коррекцию на фоне роста доли свободных площадей и слабого спроса. Восстановление придется на конец 2023 – начало 2024 года.

Ставка аренды*, классы А и В, рублей / кв. м / год



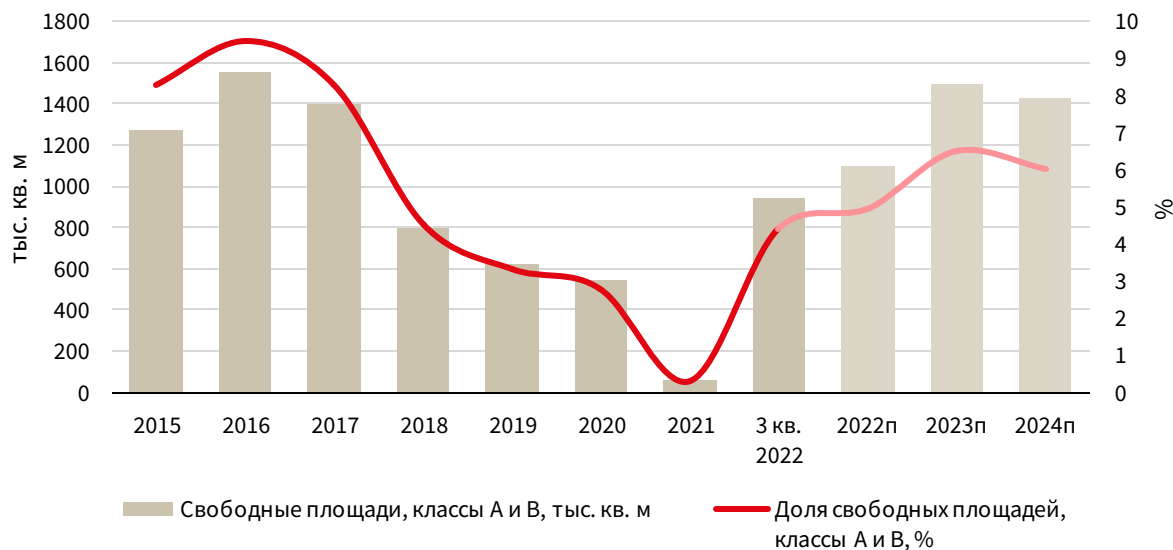
* Средневзвешенная ставка аренды по рынку складской недвижимости класса А и В, рублей / кв. м / год. Расчет на основе данных по подписанным сделкам за период с 2015 по 2024 год. Исключены сделки с объектами, находящимися в стадии строительства, а также сделки с объектами, находящимися в стадии реконструкции.

ВАКАНСИЯ

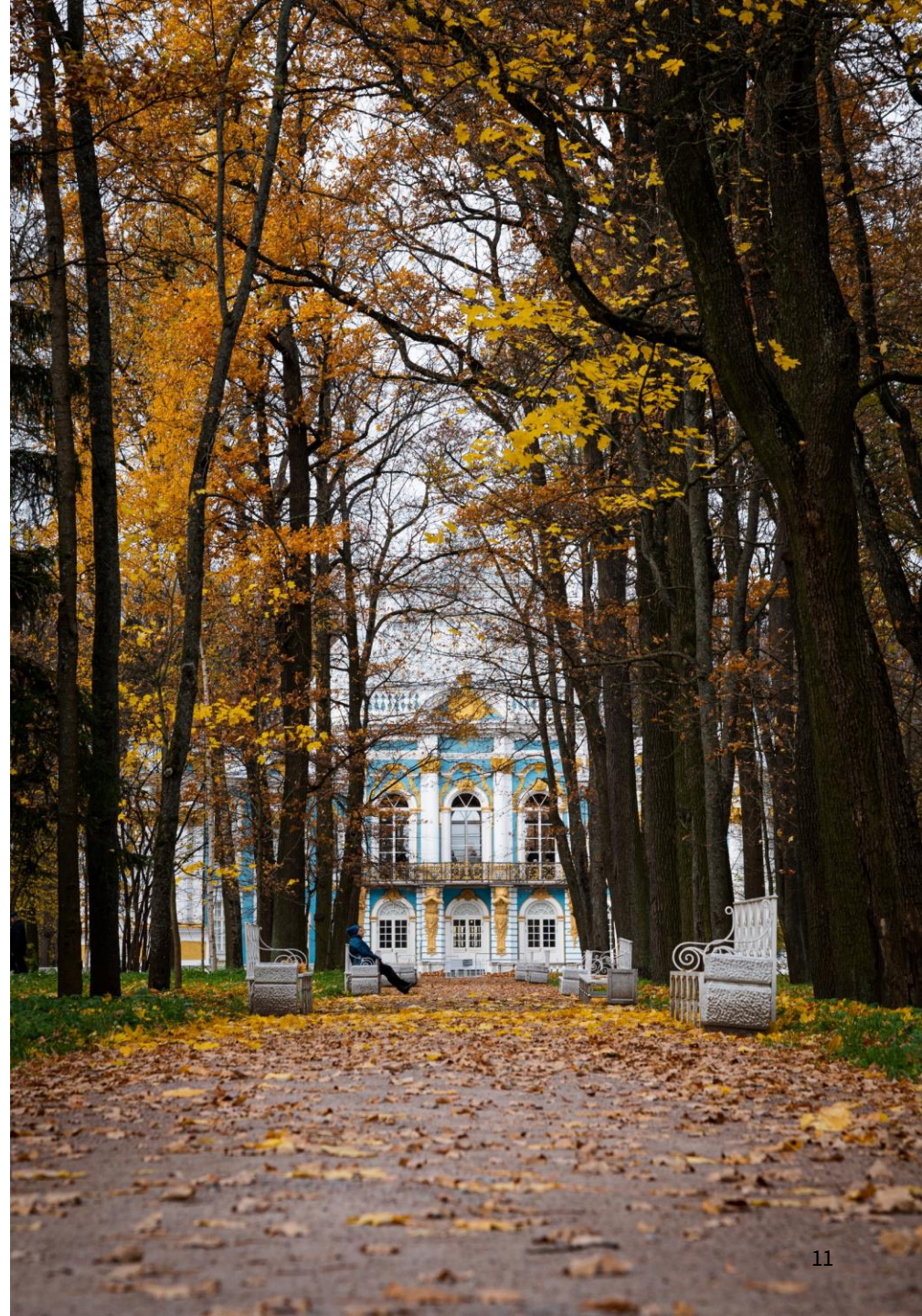
Доля свободных площадей к концу сентября достигла уровня в 4,4% (с учетом субаренды) и замедлила свой рост. Важным изменением, с которым мы сталкиваемся сегодня, становится отказ многих компаний выводить собственные площади в субаренду на фоне частичного восстановления поставок товаров и улучшения деловых и потребительских настроений.

До конца года мы ожидаем, что вакантность составит 5%, а в 2023 году увеличится до 6,5%. Прогноз доли свободных площадей на конец 2022 и 2023 гг. был пересмотрен в сторону снижения в связи с возрастающим уровнем внешней неопределенности. Риски очередных сбоев в цепочках поставок – одна из основных причин, почему арендаторы не готовы массово отказываться от площадей. Однако ухудшение макроэкономической обстановки и самочувствия бизнеса на фоне продолжающегося спекулятивного строительства неминуемо отразятся на росте показателя.

Вакантные площади и доля свободных площадей, классы А и В



| | | |
|---|---|-----------|
| ✓ | Макро-контекст | 2 |
| ✓ | Москва и Московская Область | 5 |
| ✓ | САНКТ-ПЕТЕРБУРГ | 11 |
| ✓ | Ключевые региональные логистические хабы | 16 |
| ✓ | Второстепенные региональные логистические хабы | 21 |



РЕГИОНАЛЬНЫЙ КОНТЕКСТ

Из-за географического расположения Санкт-Петербурга структура экономики СЗФО оказывала сильное влияние на спрос на складскую недвижимость со стороны производственных и логистических компаний. За последние 7 лет на них пришлось 17% и 26% совокупного спроса соответственно. Данные показатели существенно превышают средние по стране значения: для производителей – на 5 п.п., для логистических операторов – на 9 п.п. Именно эти категории арендаторов – наибольшая зона риска сегодня. Мы уже видим массовый выход международных компаний из своих активов в регионе, в то время как отечественный бизнес на фоне отсутствия новых рынков сбыта был вынужден увеличить запасы и из-за целого ряда проблем с поставками сократить объемы производства. В среднесрочной перспективе адаптация бизнеса и сохранение сбоев в цепочках поставок ведут к тому, что действующие арендаторы будут удерживать складские площади, резкого высвобождения мы не увидим. Однако низкий экономический потенциал приведет к снижению нового спроса на складские объекты Санкт-Петербурга в долгосрочной перспективе.

Санкт-Петербург как ключевой транспортный узел, связывающий Северо-Западный Федеральный округ с другими регионами России, находится под давлением. Во-первых, это снижение экспорта-импорта с граничащими странами и фактически потеря роли ключевого транспортного узла на пути в Европу. Во-вторых, выход на новые рынки сбыта для предприятий СЗФО предполагает наибольшие затраты на логистику, чем для других регионов, в связи с географической удаленностью от новых перспективных направлений.

| | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 1-3 кв. 2022 | 2022п | 2023п |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|-----------------|-------|-------|
| Новое строительство, классы А и В, тыс. кв. м | 96 | 52 | 142 | 302 | 152 | 180 | ▲ | ▼ |
| Сумма купленных и арендованных площадей, классы А и В, тыс. кв. м | 190 | 137 | 342 | 257 | 471 | 253 | ▲ | ▼ |
| Доля свободных площадей, классы А и В, % | 4,8 | 5,2 | 4 | 2,2 | 0,9 | 3,1 | ▲ | ▲ |
| Ставка аренды*, класс А, руб./кв. м/ год | 3 400 | 3 400 | 4 000 | 4 100 | 5 300 | 5 500 | ▼ | ▼ |

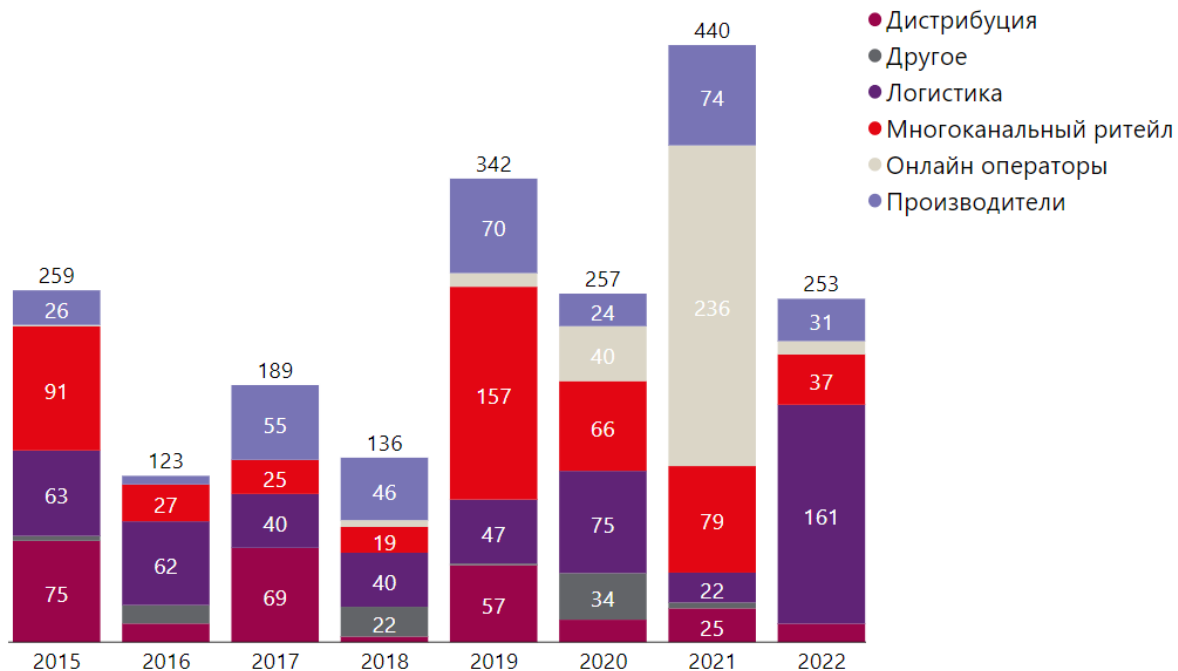
* Показатель рассчитан на основе данных о средней арендной ставке за последние 12 месяцев по состоянию на 31.03.2022 г. по данным ИBC Real Estate.

СПРОС

По итогам 1-3 кварталов 2022 года сумма купленных и арендованных площадей составляет 253 тыс. кв. м, что соответствует среднегодовому уровню прошлых лет. Высокий спрос на рынке связан с единичной крупной сделкой в 1 квартале (строительство для СБЕР Логистики складского комплекса общей площадью 103 тыс. кв. м, 41% всего объема сделок).

С февраля текущего года спрос на складские объекты в Санкт-Петербурге находится под влиянием двух факторов: стабилизация после пикового 2021 года, когда на рынке было зафиксировано сразу несколько рекордных сделок, а также сильное внешнее давление. До конца года активность на рынке будет поддерживаться традиционной сезонностью, но уже в начале 2023 года мы увидим сжатие спроса вследствие ухудшения экономической конъюнктуры.

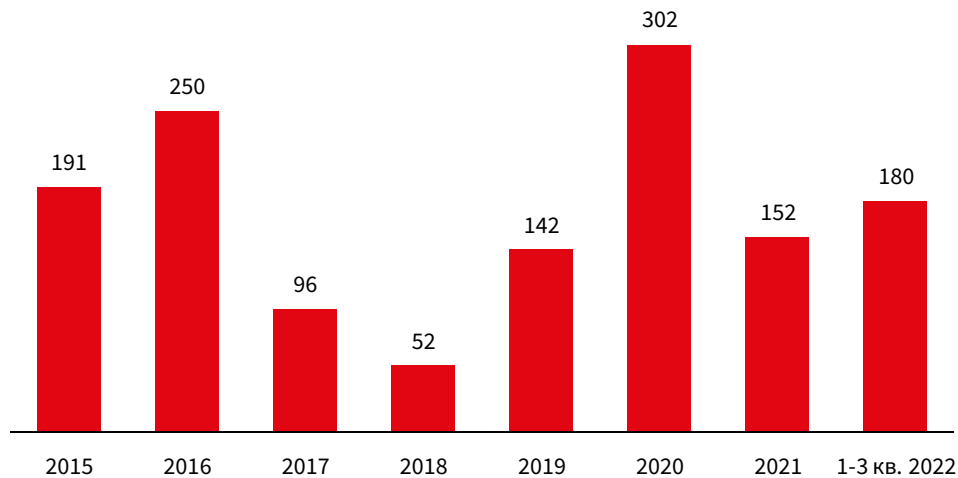
Структура спроса, классы А и В, тыс. кв. м



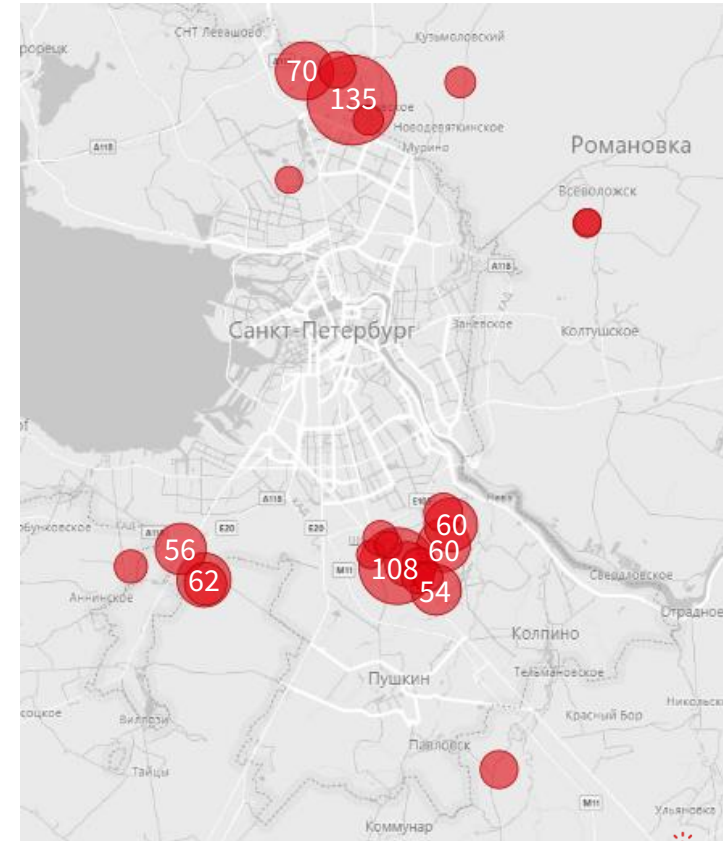
НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

В 3 квартале 2022 года на рынке складской недвижимости Санкт-Петербурга было введено в эксплуатацию 116 тыс. кв. м, крупнейшими новыми объектами стали здание №3 в РНК парке Шушары 3 (60 тыс. кв. м) и здание для компании Estel, построенное в РНК парке Софийская КАД (26 тыс. кв. м). С начала года объем нового строительства составил 180 тыс. кв. м, что на 24% превышает аналогичный показатель прошлого года. До конца года мы ожидаем, что индикатор может достигнуть 250 тыс. кв. м, по большей части за счет ввода в эксплуатацию двух первых очередей РЦ OZON Бугры. В ближайшие пару лет в регионе будут достраиваться объекты, строительство которых началось до февральских событий.

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



Строящиеся объекты, классы А и В



Источники: Росстат, IBC Real Estate, данные за 3 квартал 2022 года

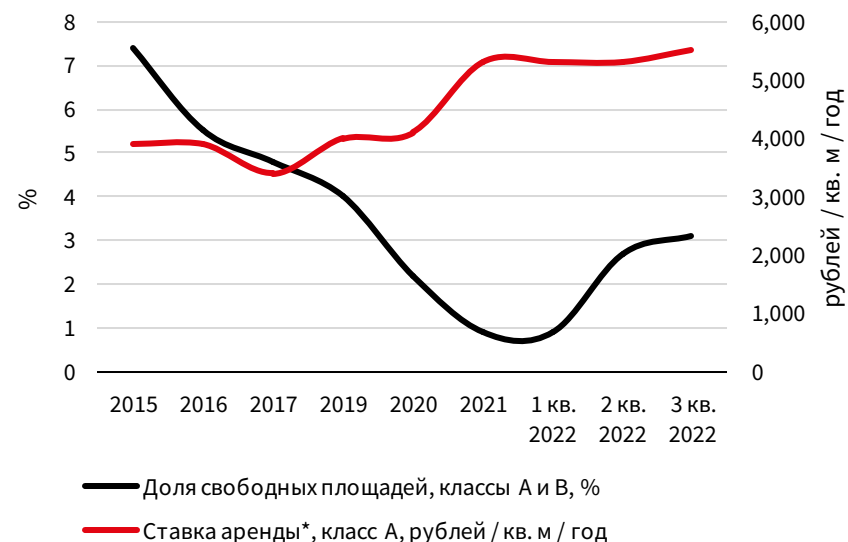
ВАКАНСИЯ И СТАВКИ АРЕНДЫ

Темп роста доли свободных площадей замедлился и к концу 3 квартала индикатор составил 3,1%, что на 0,4 п.п. выше значения 2 квартала. На рынке практически отсутствуют крупные вакантные блоки, текущая вакансия представлена небольшими площадями, в среднем 5,5 тыс. кв. м. До конца года мы не ожидаем значительного роста доли свободных площадей, однако уже в начале 2023 года ситуация изменится: на фоне низкого спроса, в эксплуатацию продолжат вводиться объекты с вакантными площадями, что незначительно увеличит вакансию в регионе.

В связи с ухудшением деловой конъюнктуры многие арендаторы ожидают значительных дисконтов со стороны собственников складских объектов, однако сегмент стабилен: вакантность сохраняется на низком уровне, а ставки аренды показывают незначительную коррекцию: для введенных в эксплуатацию свободных помещений средняя ставка аренды без учета операционных расходов, коммунальных платежей и НДС составляет 5 500 рублей за кв. м в год по итогу 3 квартала.

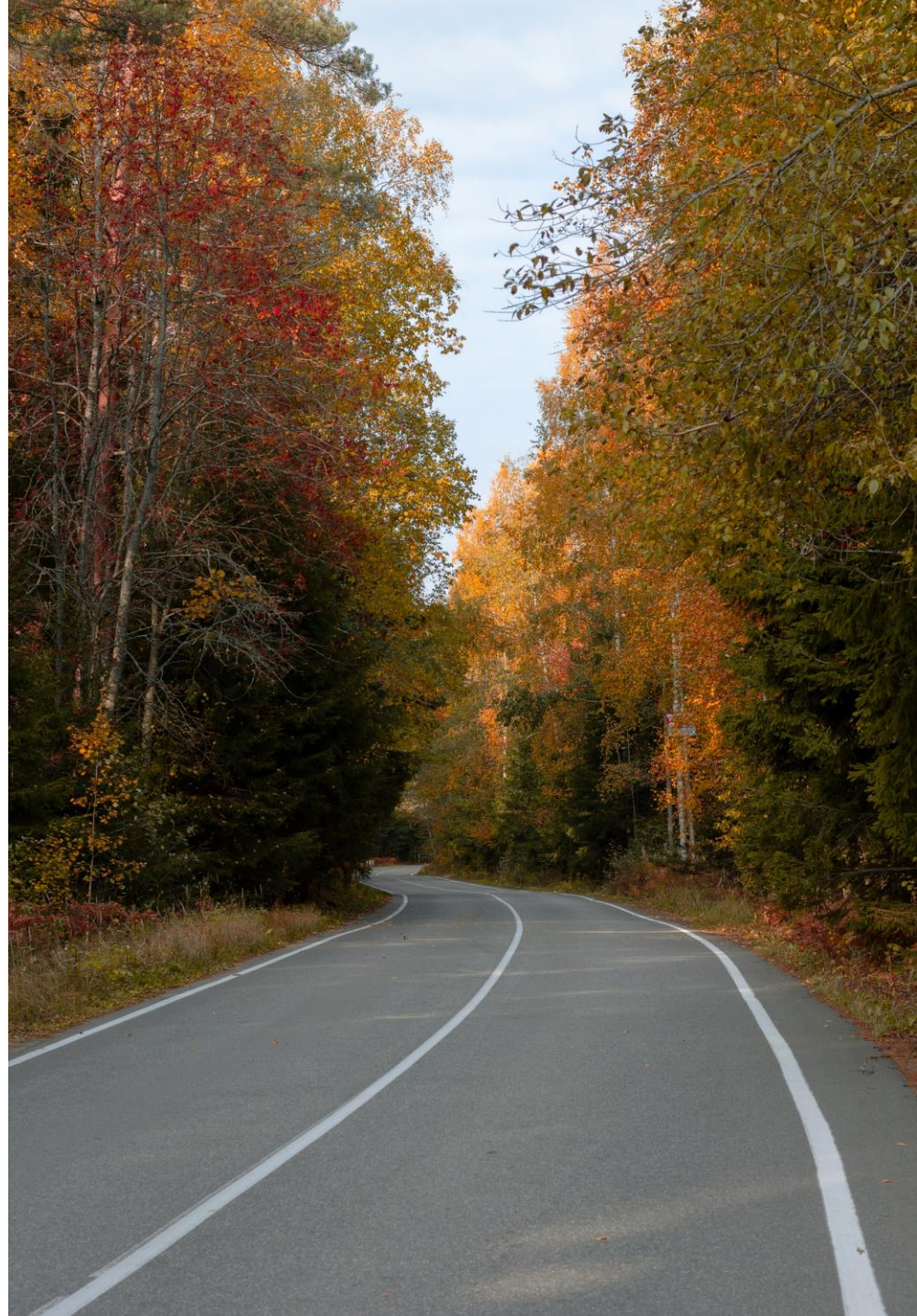
В среднесрочной перспективе низкие объемы нового строительства будут способствовать сохранению низкого уровня вакансии, а также поддерживать ставки аренды.

Динамика ставок аренды и доли свободных площадей



* Источники: отчеты консалтинговых компаний, данные застройщиков, данные Росстата, данные ИBC Real Estate.

| | | |
|---|---|-----------|
| ✓ | Макро-контекст | 2 |
| ✓ | Москва и Московская Область | 5 |
| ✓ | Санкт-Петербург | 11 |
| ✓ | КЛЮЧЕВЫЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ЛОГИСТИЧЕСКИЕ ХАБЫ | 16 |
| ✓ | Второстепенные региональные логистические хабы | 21 |



РЕГИОНАЛЬНЫЙ КОНТЕКСТ

На фоне структурной трансформации экономики ряд регионов РФ столкнулся со сложностями: в первую очередь, это касается Северо-Западного федерального округа, который оказался практически полностью отрезан от новых рынков сбыта. При этом для других субъектов открываются новые возможности и значительная поддержка со стороны регуляторов в рамках реализации приоритетных направлений развития.

Одним из важных поддерживающих факторов становится переориентация логистики – долгосрочный тренд, который будет оказывать влияние на складской сегмент в ближайшие годы. Бизнес перестраивает цепочки поставок, возрастает нагрузка на всю транспортно-логистическую инфраструктуру Юга и Юго-Востока страны. С июля-августа мы видим восстанавливающийся спрос на аренду складских площадей на всех крупных складских рынках страны. Для второстепенных логистических хабов импульс будет менее значимым, динамика индикаторов высоковолатильна на фоне ограниченного предложения и неравномерна в связи с трансформацией бизнеса.

Сегодня в стране 8 логистических хабов федерального значения, где площадь качественных складских объектов составляет около миллиона кв. м и выше. Лидеры – Москва и Санкт-Петербург, несоизмеримые по размеру рынки.

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 | 21 549 | 57,3 | |
| Санкт-Петербург | 3 813 | 10,1 | |
| <hr/> | | | |
| Ключевые региональные логистические хабы | Екатеринбург | 1 582 | 4,2 |
| | Новосибирск | 1 463 | 3,9 |
| | Самара | 917 | 2,4 |
| | Краснодар | 851 | 2,4 |
| | Ростов-на-Дону | 836 | 2,2 |
| | Казань | 805 | 2,1 |
| <hr/> | | | |
| Другие города | 5 771 | 15,4 | |

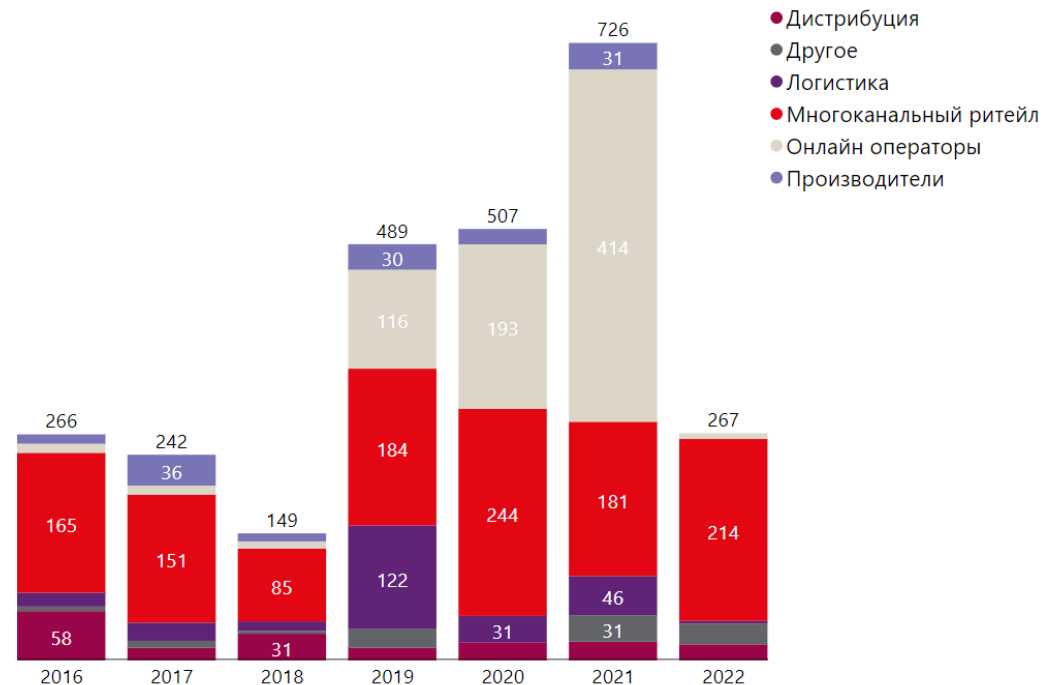
СПРОС

По итогам трех кварталов сумма купленных и арендованных площадей в 6 ключевых региональных логистических хабах составила 267 тыс. кв. м, что на 43% ниже аналогичного периода рекордного 2021 года и на 0,7% выше уровня 2020 года.

Динамика индикатора связана с высокой деловой активностью до февральских событий: 67% реализованных площадей пришлось на 1 квартал. С марта-июня мы наблюдали "заморозку" рынка в связи с изменением макроэкономической конъюнктуры, а также стабилизацией после пикового спроса в 2020-2021 гг. На рынке заключались единичные сделки, начатые до СВО.

На сегодняшний день мы видим, что спрос все еще находится под значительным давлением, однако многие компании ищут возможности для расширения бизнеса на фоне ухода международных игроков. В сделках это отразится только через несколько месяцев: бизнесу требуется время для принятия окончательных решений, кроме того, в регионах все еще сохраняется нехватка качественных складских площадей, и поиск необходимых блоков, удовлетворяющих требованиям арендаторов, требует значительных усилий.

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

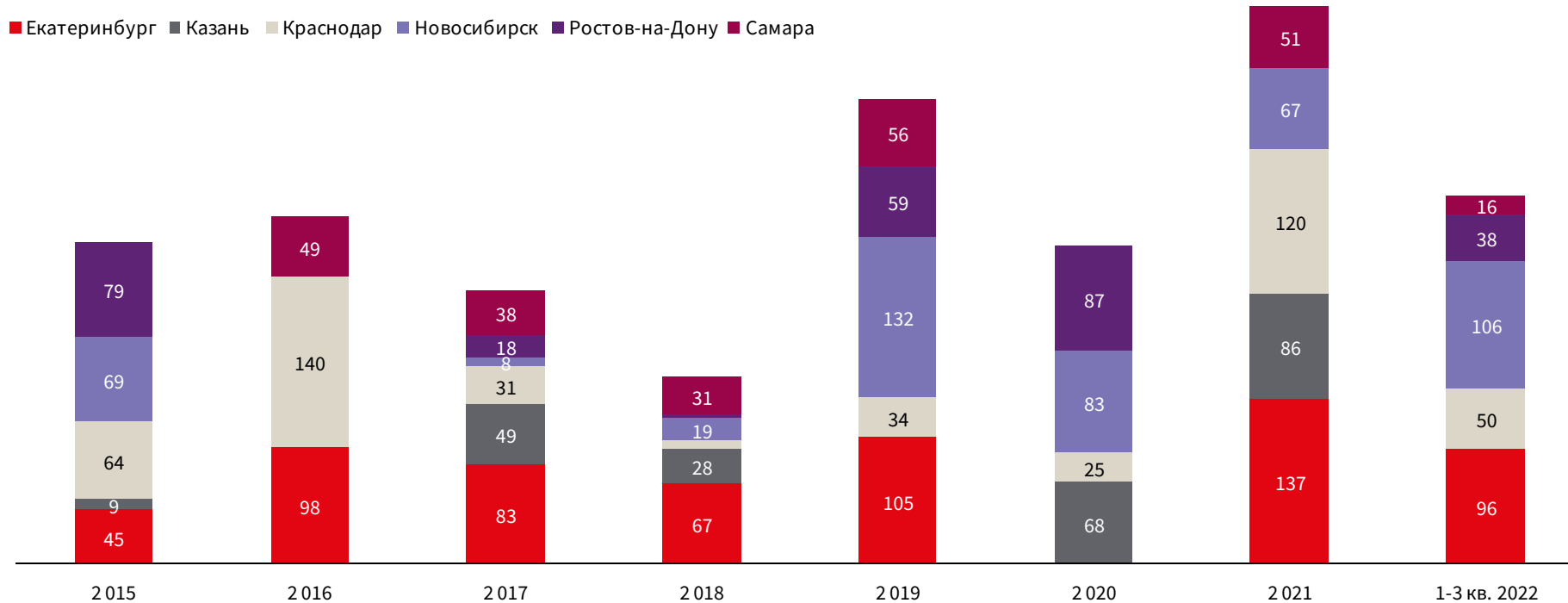


НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

По итогам трех кварталов в ключевых регионах было введено в эксплуатацию 305 тыс. кв. м, индикатор соответствует средним значениям прошлых лет. Лидером по объему ввода стал Новосибирск (106 тыс. кв. м), в регионе начали работу два крупных объекта: РЦ OZON в РНК Парке Толмачево (50 тыс. кв. м), а также МФЦ, реализованный ПФО Групп, (46 тыс. кв. м). Второе место занимает Екатеринбург (96 тыс. кв. м), где 44% нового ввода представлено ключевым объектом – вторая очередь РЦ OZON в логопарке «Кольцовский» (42 тыс. кв. м). Тройку лидеров замыкает Краснодар, где свою работу начал РЦ Wildberries (50 тыс. кв. м).

К концу года динамика нового строительства замедлится, совокупный объем ввода может достигнуть 370 тыс. кв. м. На фоне слабого спроса сроки реализации многих спекулятивных проектов будут перенесены.

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















ВАКАНТНОСТЬ И СТАВКИ АРЕНДЫ

Доля свободных площадей на ключевых региональных хабах к концу третьего квартала составила 4,2%. Минимальный индикатор зафиксирован в Казани – 1,4%, наибольшее значение – в Новосибирске – 6,7%. В сравнении с декабрем 2021 года мы наблюдаем рост вакантности практически во всех регионах, исключением стал только Краснодар (индикатор снизился на 0,2 п.п.).

Подобная динамика связана с переездами многих крупных арендаторов в собственные здания, подписанные годом ранее, вводом небольших спекулятивных объектов, а также коррекцией рынка в новых реалиях. Текущие индикаторы вакантности все еще находятся в средних для рынка значениях, резкого ухудшения не произошло. В условиях сохраняющейся высокой неопределенности мы ожидаем, что высвобождение площадей замедлится, арендаторы удерживают складские запасы, опасаясь новых сбоев в цепочках поставок.

Одно из важных изменений – ожидание арендаторами значительных дисконтов на складские площади в связи с ухудшением общеэкономического фона. При этом конъюнктура складского рынка трансформируется медленно, собственники не спешат снижать ставки. Спецификой текущей ситуации является разнонаправленная динамика индикаторов в зависимости от каждого отдельного региона, мы наблюдаем сбой в привычной линейной зависимости ставок аренды от уровня вакансии. Основными причинами происходящего являются небольшие размеры региональных рынков, вследствие чего происходят «всплески» вакантности, оказывающей влияние на стратегии игроков рынка.

| | Ставка аренды*, руб. / кв. м / год, класс А, 3 квартал 2022 года | Изменение к декабрю 2021 года | Доля свободных площадей, %, классы А и В 3 квартал 2022 года | Изменение к декабрю 2021 года |
|-----------------------|--|---|--|---|
| Екатеринбург | 5 435 |  | 3,1% |  |
| Новосибирск | 5 440 |  | 6,7% |  |
| Самара | 5 200 |  | 5,2% |  |
| Краснодар | 5 400 |  | 3,3% |  |
| Ростов-на-Дону | 5 500 |  | 4,7% |  |
| Казань | 5 788 |  | 1,4% |  |

* Средние ставки аренды складских помещений класса А в регионах, представленных в таблице, по состоянию на 30 сентября 2022 года. Расчеты выполнены на основе данных о вакантных площадях и арендных ставках, предоставленных участниками рынка.

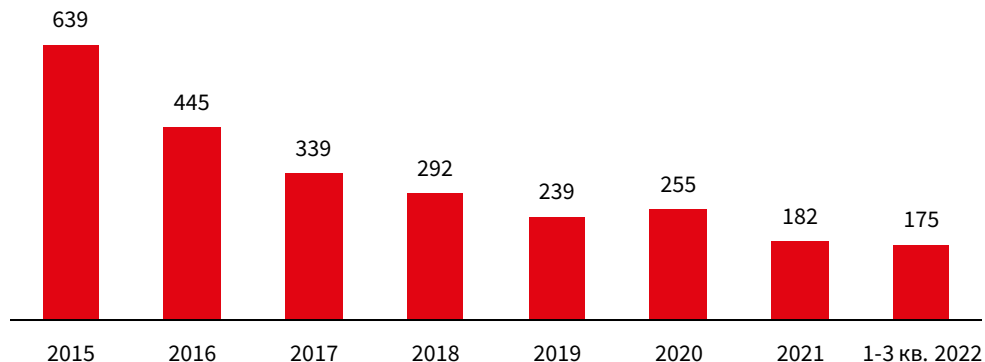
| | | |
|---|---|-----------|
| ✓ | Макро-контекст | 2 |
| ✓ | Москва и Московская Область | 5 |
| ✓ | Санкт-Петербург | 11 |
| ✓ | Ключевые региональные логистические хабы | 16 |
| ✓ | ВТОРОСТЕПЕННЫЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ЛОГИСТИЧЕСКИЕ ХАБЫ | 21 |



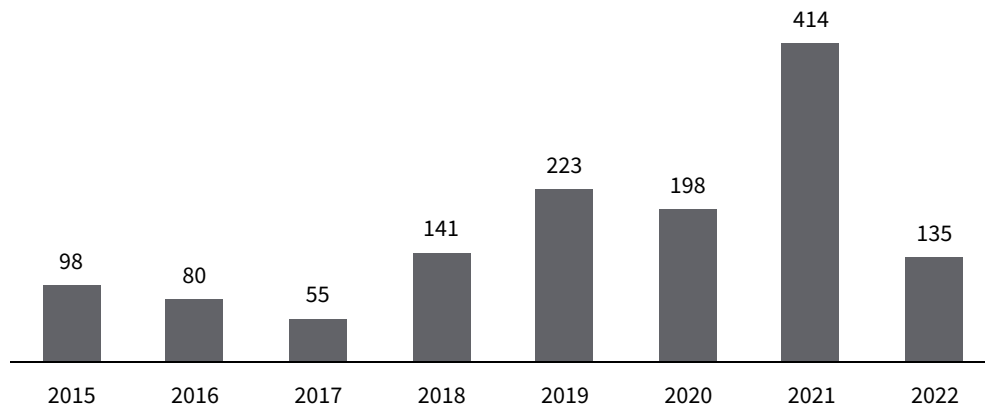
КЛЮЧЕВЫЕ ИНДИКАТОРЫ*



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



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



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. Высокий индикатор объема сделок по итогам 1-3 квартала 2022 года связан с деловой активностью в 1 квартале (до февральских событий). 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 поставки и увеличением товарооборота с Турцией, Китаем и ОАЭ.

* Данные подготовлены на основе информации, предоставленной участниками рынка недвижимости, а также на основе информации, полученной от участников рынка недвижимости, а также на основе информации, полученной от участников рынка недвижимости.



ЕВГЕНИЙ БУМАГИН

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



ЕКАТЕРИНА НОГАЙ

Руководитель департамента
исследований и аналитики



