

# *Обзор рынка складской недвижимости регионов России*

---

*4 квартал 2021*



Удерживайте клавишу CTRL и щелкните здесь,  
чтобы Перейти по ссылке

Общий объем рынка складов

8 525

тыс. кв. м

Объем сделок в 2021 году

1 086

тыс. кв. м

Доля свободных площадей,  
на конец 2021 года

0,9%

Регион

- Волгоград
- Воронеж
- Екатеринбург
- Казань
- Краснодар
- Красноярск
- Нижний Новгород
- Новосибирск
- Омск
- Пермь
- Ростов-на-Дону
- Самара
- Уфа
- Челябинск

## Предложение

Складское предложение России распределено неравномерно. На регионы приходится лишь треть качественных площадей (около 11 млн кв. м). Основной объем этого предложения (75%, или 8,5 млн кв. м) сосредоточен в крупнейших транспортных хабах, в первую очередь в городах-миллионниках.

## Спрос

В 2021 году объем спроса в городах-миллионниках оказался рекордным и превысил 1 млн кв. м. Основными потребителями складских площадей были компании сектора e-commerce (55%), столкнувшиеся с небывалым ростом объема заказов вследствие пандемии. В 2022 году мы ожидаем сохранения спроса на региональных рынках, который будет удовлетворяться во многом за счет built-to-suit проектов.

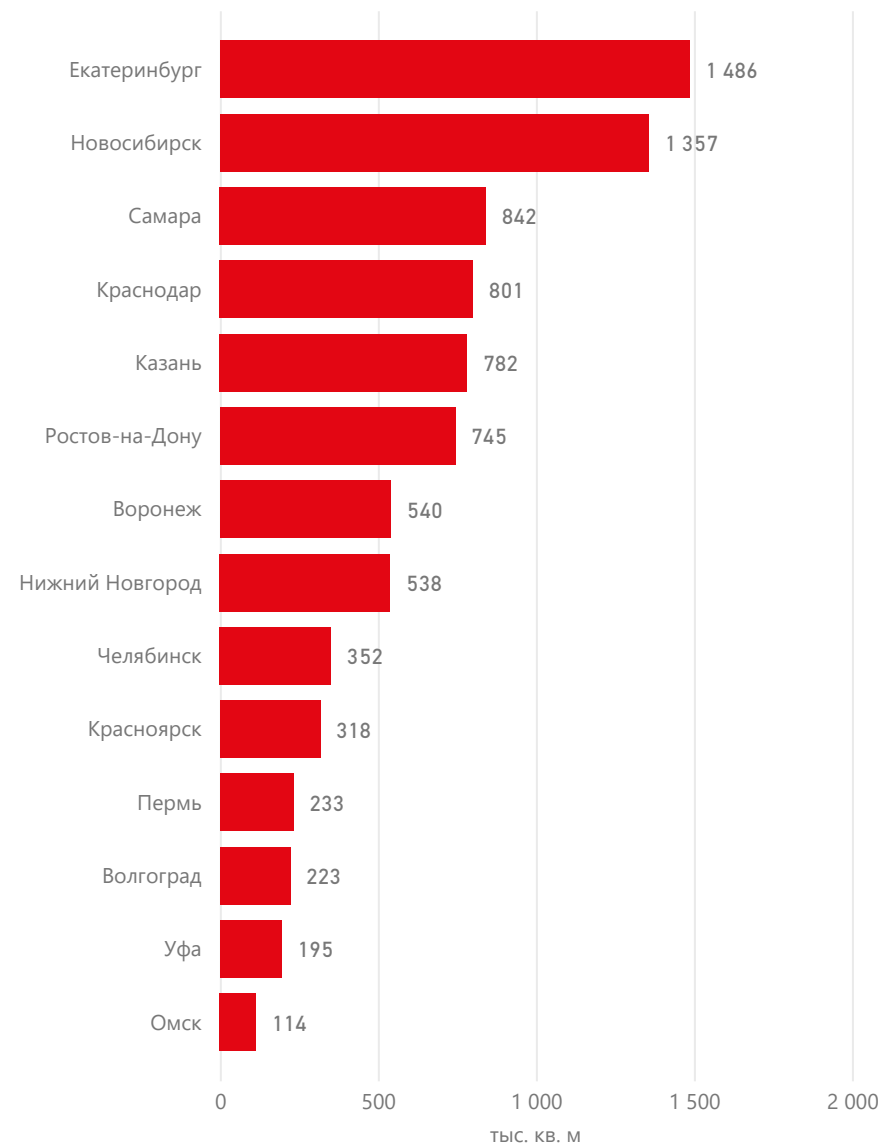
## Ставки аренды

В 2021 году произошел резкий рост арендных ставок во всех регионах России, который был вызван сочетанием нескольких факторов. Во-первых, резким ростом спроса на склады и минимальной вакантностью. Во-вторых, ростом себестоимости строительства, который повлиял на размер арендных ставок по которым девелоперы готовы подписывать проекты built-to-suit. В результате ставки выросли на 20-40% в зависимости от региона.

## Отчеты по Москве, Санкт-Петербургу

Также по соответствующим ссылкам Вы можете прочитать отчеты по рынку складской недвижимости [Московского региона](#), [Санкт-Петербурга](#), а также отчеты по [другим сегментам коммерческой недвижимости](#).

Площади существующих складов в регионах, 4 кв. 2021



Общий объем складов

8 525

ТЫС. КВ. М

Средняя площадь склада

19

ТЫС. КВ. М

Суммарный ввод в 2021 году в основных логистических хабах страны составил 659 тыс. кв. м. Лидерами по объему ввода стали Екатеринбург и Краснодар – 31% и 19% от общего числа новых складских помещений соответственно. На 2022 год запланирован ввод еще 688 тыс. кв. м складов. Общая доля свободных площадей в регионах в 2021 году существенно уменьшилась - с 3,6% до 1,9%.

Карта существующего предложения

Класс ● A ● B



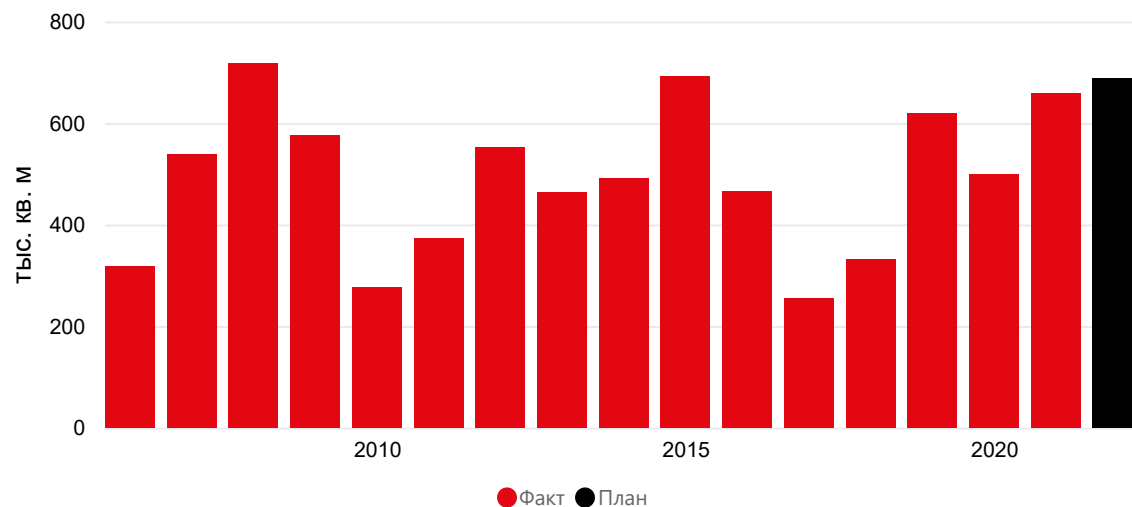
Microsoft Bing

© 2022 NavInfo, © 2022 TomTom, © 2023 Microsoft Corporation

Регион

- Волгоград
- Воронеж
- Екатеринбург
- Казань
- Краснодар
- Красноярск
- Нижний Новгород
- Новосибирск
- Омск
- Пермь
- Ростов-на-Дону
- Самара
- Уфа
- Челябинск

Динамика ввода складских площадей по годам



2006

2022

Крупнейшие складские комплексы, свыше 20 тыс. кв. м

Регион	Комплекс	Площадь, кв. м
Новосибирск	PNK Парк Толмачёво	310 390
Самара	Придорожный	307 536
Ростов-на-Дону	A2 "Дорожный"	218 714
Екатеринбург	Терминал "Чкаловский"	214 900
Екатеринбург	Уральский	193 998
Воронеж	ABC-Электро	157 315
Краснодар	ЛЦ "Кубань"	154 853
Новосибирск	Сибирский	151 764
Краснодар	A2 "Октябрьский"	145 000
Новосибирск	Логистический Парк Новосибирск	120 361

Объем сделок в 2021 году

1 008

тыс. кв. м

Средняя площадь сделок в 2021 году

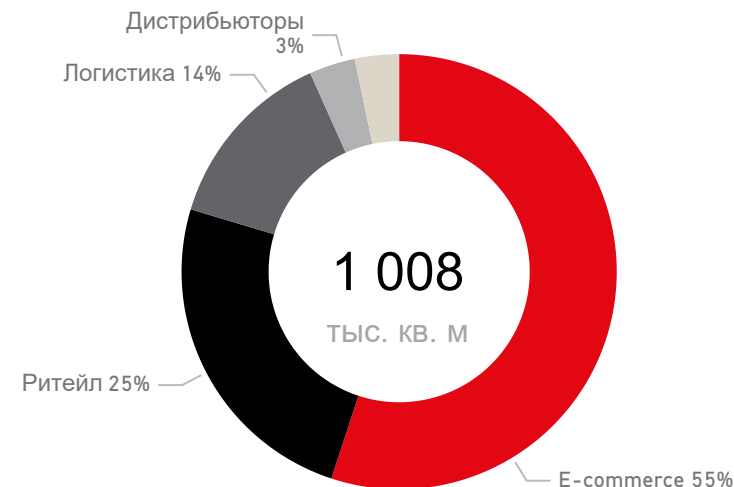
16

тыс. кв. м

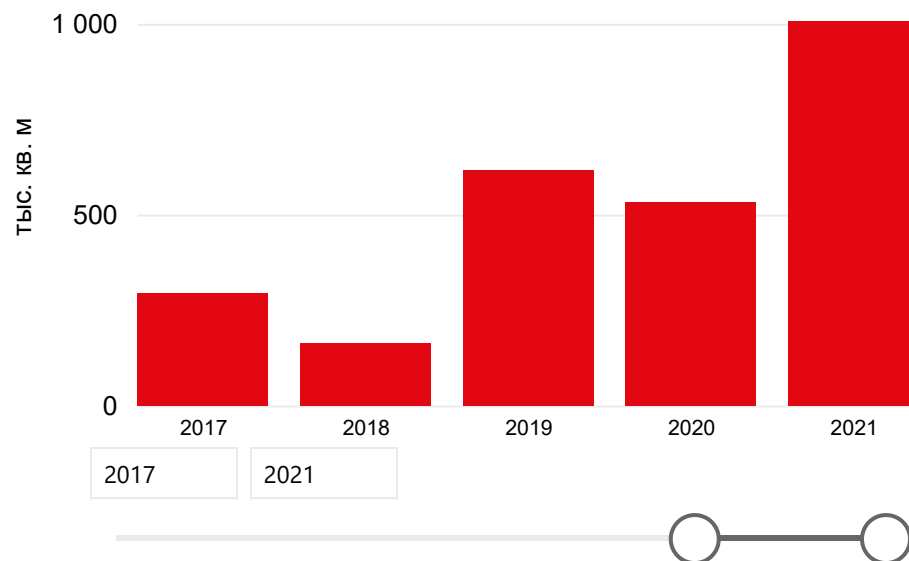
В 2021 году впервые объем сделок в сегменте складской недвижимости городов-миллионников России, без учета двух столиц, превысил 1 млн кв. м.

Основным драйвером, как и на столичных рынках, выступают компании сегмента электронной торговли, при этом на них пришлось более половины всех сделок 2021 года в регионах. Мы ожидаем, что преваляирование данного сегмента сохранится и в 2022 году.

Распределение сделок по типу в 2021 году



Динамика объема сделок по годам



Перечень крупнейших сделок

Год	Компания	Профиль	Площадь, кв. м	Регион
2021	Ozon	E-commerce	134 849	Самара
2020	Ozon	E-commerce	79 432	Екатеринбург
2020	Ozon	E-commerce	79 432	Ростов-на-Дону
2021	Ozon	E-commerce	72 889	Краснодар
2020	Fix Price	Ритейл	67 689	Краснодар
2020	Detskiy Mir	Ритейл	63 220	Екатеринбург
2019	Samson	Дистрибьюторы	60 000	Воронеж
2021	Ozon	E-commerce	52 714	Новосибирск
2021	Yandex.Market	E-commerce	51 252	Екатеринбург

Регион

- Волгоград
- Воронеж
- Екатеринбург
- Казань
- Краснодар
- Красноярск
- Нижний Новгород
- Новосибирск
- Пермь
- Ростов-на-Дону
- Самара
- Уфа
- Челябинск

Доля свободных площадей,  
на конец 2021 года

**1,9%**

Объем свободных площадей,  
на конец 2021 года

**159**

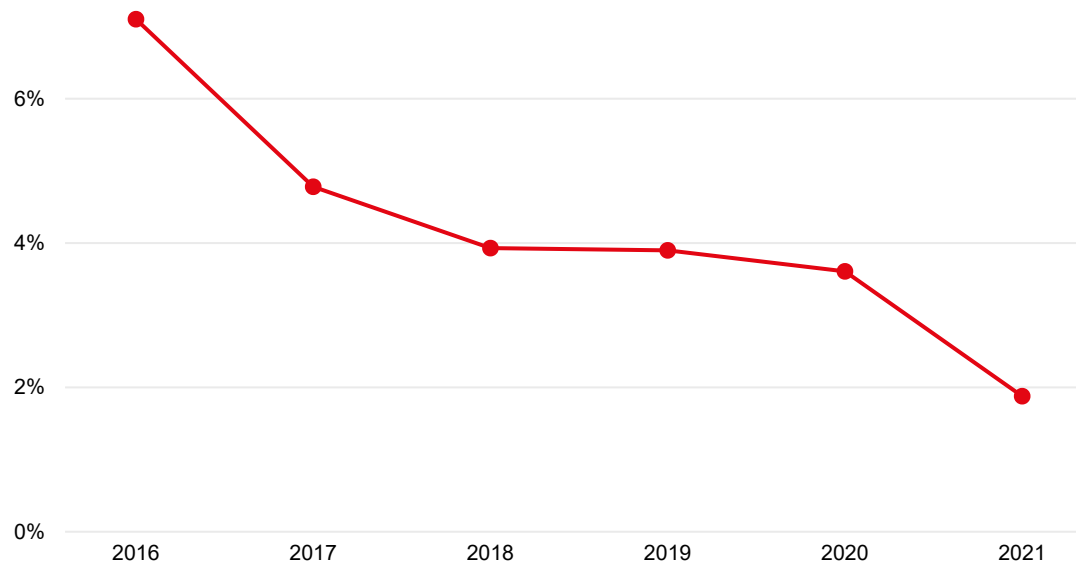
ТЫС. КВ. М

Доля свободных площадей уменьшается не только в Москве и Санкт-Петербурге, но и в регионах. На конец 2021 года она достигла 1,9%. В 2022 году мы ожидаем дальнейшего снижения вакантности в целом в городах-миллионниках России.

В 2021 году произошел резкий рост арендных ставок во всех регионах России, который был вызван сочетанием нескольких факторов. Во-первых, резким ростом спроса на склады и минимальной вакантностью. Во-вторых, ростом себестоимости строительства, который повлиял на размер арендных ставок, по которым девелоперы готовы подписывать проекты built-to-suit. В результате ставки выросли на 20-40% в зависимости от региона.

Регион	Вакантность
▲	
Волгоград	2,2%
Воронеж	0,0%
Екатеринбург	0,5%
Казань	0,0%
Краснодар	3,5%
Красноярск	3,4%
Нижний Новгород	5,0%
Новосибирск	2,9%
Омск	0,0%
Пермь	0,0%
Ростов-на-Дону	0,8%
Самара	1,8%
Уфа	0,0%
Челябинск	6,2%
<b>Итого</b>	<b>1,9%</b>

Динамика доли свободных складских площадей городов-миллионников



Региональное сравнение средних ставок

