

Россия | Регионы
Итоги 2022 г.

Складская недвижимость

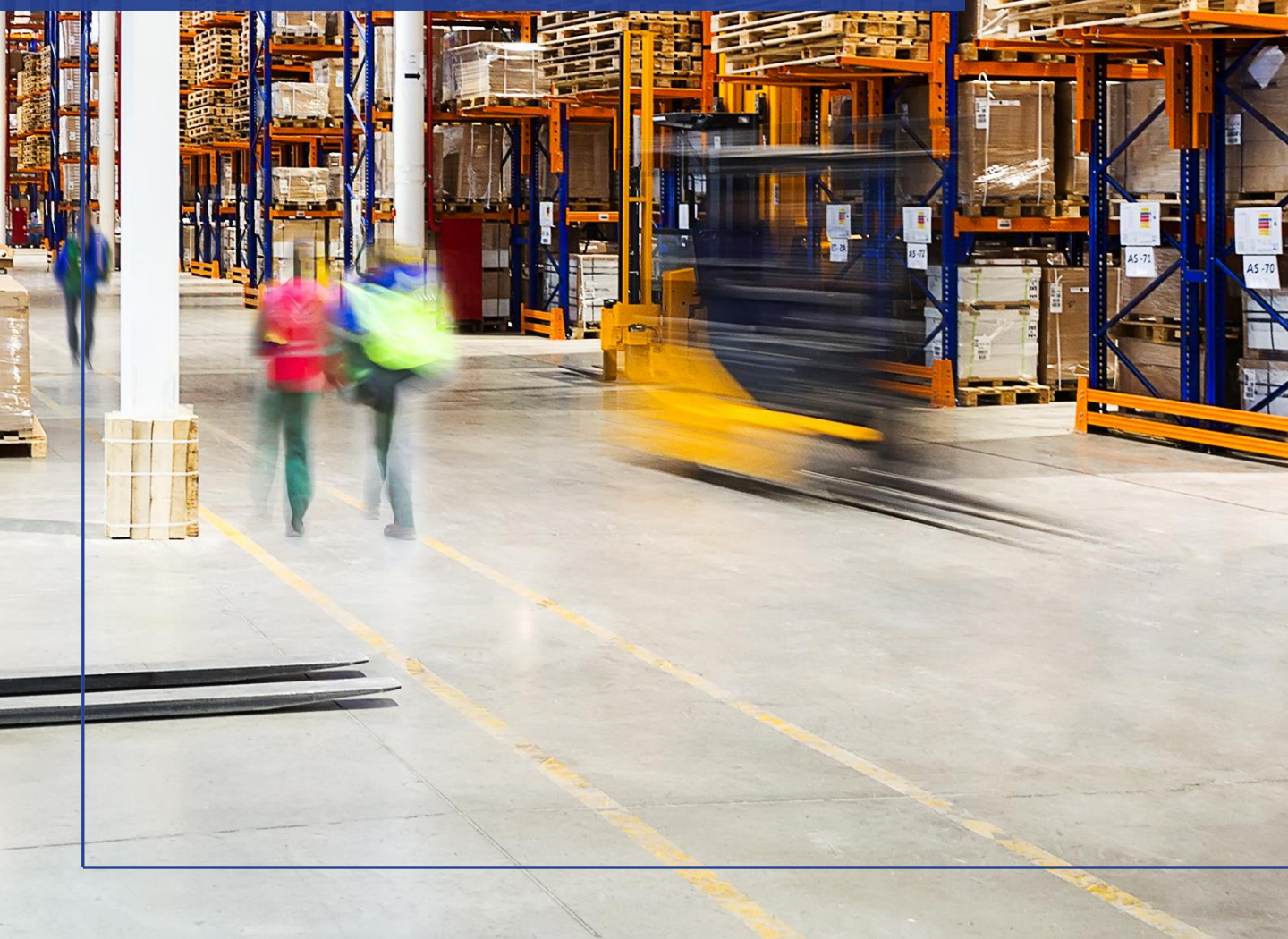


Таблица 1
Основные индикаторы рынкаИсточник: *Nikoliers*

	2020	2021	2022
Общее предложение на конец года в регионах России, тыс. кв. м	9 378	10 284	10 726
Ввод в регионах, тыс. кв. м	578	938	442
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м	817	1 193	763
Вакантность, %	3,4%	2,6%	2,9%
Ставка аренды, руб./кв. м/год*	3 700	4 350	4 418

* Здесь и далее ставки аренды не включают НДС и операционные расходы

Предложение

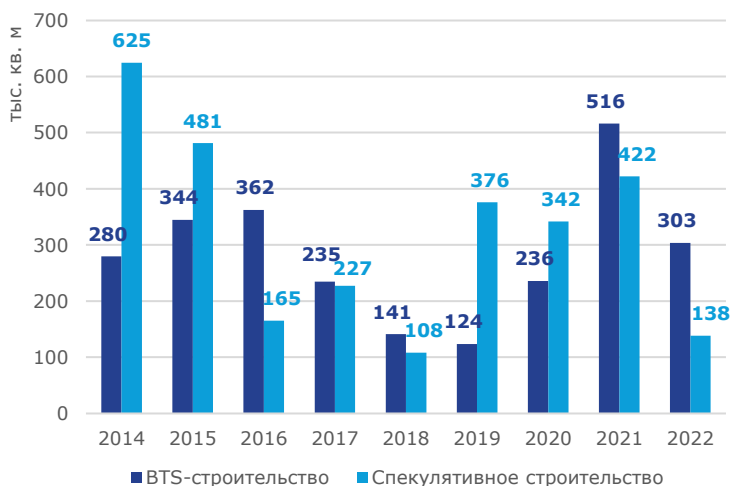
Суммарный объем нового предложения на региональном рынке складской недвижимости достиг 442 тыс. кв. м, что в два раза ниже результата за 2021 г. Тенденция увеличения ввода складских объектов, начавшаяся еще в 2019 г., прекратилась в результате переноса сроков ввода в эксплуатацию ключевых объектов на последующие годы.

Преобладающую долю нового предложения формируют складские комплексы, реализованные в формате built-to-suit, — 69%, или 303 тыс. кв. м. Ожидается, что данный формат строительства продолжит доминировать в структуре нового строительства в связи с недостатком качественного предложения, удовлетворяющего запросы главных драйверов спроса на региональном рынке – в

частности крупных компаний из сегментов офлайн-ритейла и e-commerce.

Среди лидеров по объему ввода можно выделить следующие города: Самара (134 тыс. кв. м), Екатеринбург (118 тыс. кв. м) и Казань (77 тыс. кв. м).

Таким образом, общее предложение качественных складских комплексов в регионах России зафиксировалось на уровне 10 726 тыс. кв. м. В 2023 г. также прогнозируется существенный объем нового строительства складских помещений — около 522 тыс. кв. м, что в первую очередь связано с расширением географии развития ритейлеров.

График 1
Спекулятивное и BTS-строительство, 2014–2022 гг.Источник: *Nikoliers*

Спрос

На рынке складской недвижимости регионов России в 2022 г. наблюдалось значительное снижение деловой активности и, как следствие, сокращение спроса на 36% — объем купленных и арендованных площадей составил 763 тыс. кв. м.

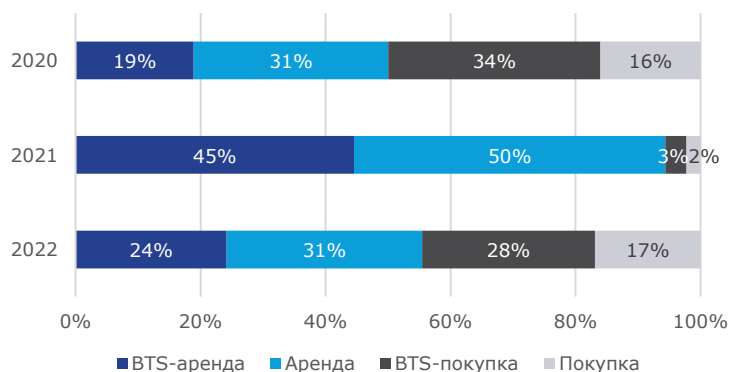
Ключевыми драйверами спроса выступили компании, специализирующиеся на розничной торговле. Доля сделок этого сегмента, закрытых в 2022 г., достигла 69%, в то время как на московском рынке складской недвижимости, напротив, на ритейл пришлось лишь 7% от совокупного размера спроса. Это свидетельствует о том, что игроки рассматриваемого сектора делают выбор в пользу стратегии активной региональной экспансии.

В свою очередь, онлайн-ритейл опустился до отметки в 13% от общего объема заключенных сделок аренды и продажи в контрасте с прошлогодними 66%.

Примечательно, что в 2022 г. существенно увеличилась доля сделок купли-продажи конечными пользователями, как по схеме built-to-sale, так и готовых объектов: на них пришлось 45% от совокупного объема спроса, что гораздо выше значения 2021 г. — 5%. В частности, на региональном рынке преобладали сделки покупки именно в формате built-to-suit, что вызвано дефицитом качественных площадей в регионах России, удовлетворяющих потребности главных игроков рынка.

Наиболее привлекательным направлением для регионального развития стал Екатеринбург. Общий размер складского спроса в этом городе превысил 299 тыс. кв. м. Помимо этого, сделки активно заключались в Самаре: суммарный размер деловой активности в этом городе составил 111,5 тыс. кв. м.

График 2
Распределение сделок аренды и продажи в спекулятивных и BTS-проектах, % от объема сделок



Источник: NikoIiers

Таблица 2
Ключевые сделки, закрытые в регионах России в 2022 г.

Компания	Сектор	Формат	Площадь, кв. м	Город	Комплекс
X5 Retail Group	Ритейл	BTS-аренда	71 608	Самара	РЦ «СамараТрансАвто»
Fix Price	Ритейл	BTS-покупка	68 019	Екатеринбург	«РНК Парк Сибирский Тракт»
КДВ	Ритейл	BTS-покупка	65 700	Воронеж	РЦ «КДВ Воронеж»
Конфиденциально	Конфиденциально	BTS-аренда	55 067	Екатеринбург	Конфиденциально
Fix Price	Ритейл	Аренда	39 900	Самара	РЦ Fix Price
X5 Retail Group	Ритейл	BTS-аренда	30 587	Нижний Новгород	ТЛТ «Восточный»
«Транскомпани»	Логистика	Покупка	28 000	Елабуга	СК Delonghi

График 3
Распределение спроса по сегментам рынка в региональных сделках, % от объема сделок

Источник: Nikoliers



График 4
Географическое распределение спроса по регионам

Источник: Nikoliers

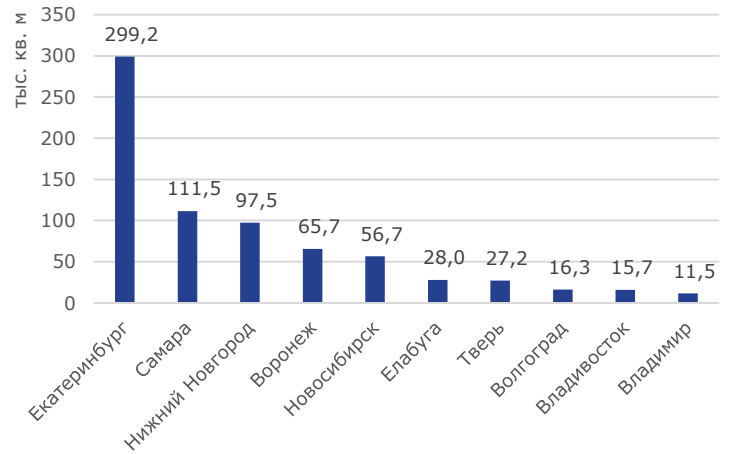
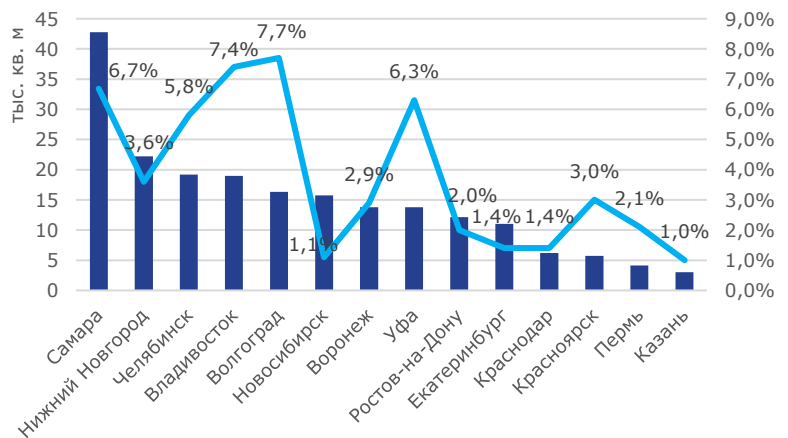


График 5
Распределение свободных площадей и уровня вакантности по городам-миллионникам

Источник: Nikoliers



Вакантность и ставки аренды

По итогам 2022 г. общий уровень вакантности достиг 2,9%, или 316 тыс. кв. м в абсолютном значении, тем самым показав прирост на 0,3 п.п по сравнению с 2021 г.

Самый большой объем свободных помещений наблюдается в Самаре (43 тыс. кв. м), сформированный за счёт вывода на рынок нового спекулятивного предложения. Следует отметить, что именно в южных регионах страны и городах, через которые проходят важные логистические цепочки, наблюдается дефицит складских объектов.

Средневзвешенная ставка аренды на свободные помещения в уже существующих сухих качественных

спекулятивных складских объектах в регионах России после роста до показателя в 4 670 руб./кв. м/год во II кв. 2022 г. на конец года снизилась на 5,4% до 4 418 руб./кв. м/год без НДС и ОПЕХ. При этом новое качественное предложение в формате built-to-suit предлагается исходя из уровня ставок в реализованном проекте на уровне 6500-8000 руб./кв. м/год в зависимости от технических характеристик проекта.

На 2023 г. прогнозируется рост уровня вакантности. Тренд на повышение обуславливается увеличением совокупного объема реализации нового строительства и снижением суммарного объема спроса.

График 6
Средние ставки аренды на существующие свободные складские блоки в регионах России

Источник: Nikoliers

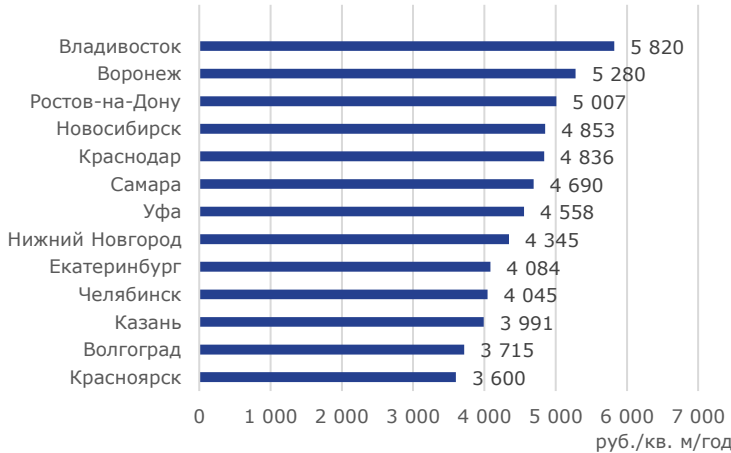
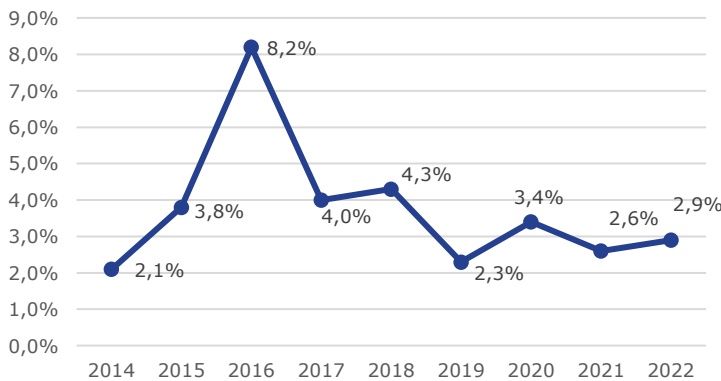


График 7
Динамика вакантности

Источник: Nikoliers



Тенденции и прогнозы



Увеличение загруженности логистических хабов

На сегодняшний день сфера логистики находится в состоянии турбулентности в связи с быстрыми и резкими изменениями на геополитической арене. В силу санкционных действий со стороны западных игроков и ответных мер РФ наблюдается спад объема товарооборота между бывшими странами-партнерами. При этом вводимые ограничения привели к смещению географии деловой активности логистических компаний, оперирующих в России, с западного направления на восточное. Таким образом, ввиду нарастающей нагрузки южных и восточных логистических хабов России, в том числе благодаря развитию параллельного импорта, мы прогнозируем рост объемов строительства складских помещений по данным направлениям для разгрузки имеющихся складских объектов и удовлетворения возможных потребностей игроков, заинтересованных в развитии деловых отношений с дружественными странами.

Промышленная ипотека

В качестве меры поддержки бизнеса государство внедряет ряд программ, способствующих облегчению развития и масштабирования отечественных предприятий. Например, правительство запустило программу промышленной ипотеки, которая, как ожидается, повысит спрос на готовые производственные помещения формата Light Industrial со стороны представителей МСП, оперирующих в легких производственных отраслях, для более легкого запуска бизнес-оперирования или расширения имеющихся мощностей.

Таблица 3

Ключевые складские комплексы, запланированные к вводу в регионах России в 2023 г.

Источник: Nikoliers

Название комплекса	Девелопер	Город	Площадь, кв. м
РЦ Wildberries, фаза 1	ООО «Вайлдберриз»	Тамбов	100 000
«PNK Парк Сибирский тракт» («Fix Price»)	PNK Group	Екатеринбург	68 000
СК «Седельниково»	ООО «ЕГСК»	Екатеринбург	51 624
«PNK Парк Толмачево» («Ozon»)	PNK Group	Новосибирск	50 000
СК «ДА Девелопмент» («Ozon»)	«ДА Девелопмент»	Хабаровск	46 990

Контакты

Складская и индустриальная недвижимость

Виктор Афанасенко
Региональный директор
+7 495 258 5151
Victor.Afanasenko@nikoliers.ru

Исследования

Вероника Лежнева
Директор
+7 495 258 5151
Veronika.Lezhneva@nikoliers.ru

Кирилл Орищенко
Младший аналитик
+7 495 258 5151
Kirill.Orishchenko@nikoliers.ru

Маркетинг & PR

Ольга Бакулина, MCIM
Региональный директор
+7 495 258 5151
Olga.Bakulina@nikoliers.ru

Copyright © 2023 Nikoliers

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы принимаем как достоверные. Мы полагаемся на их точность, полноту и согласованность, и не проводим дополнительных исследований для подтверждения указанных данных, а также не принимаем на себя ответственность за любые неточности или ошибки. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. Nikoliers не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.



123112 Москва
Пресненская набережная, д. 10
БЦ «Башня на Набережной», блок С, 52 этаж
Тел. +7 495 172 27 18
www.nikoliers.ru