

Итоги 2023 г.

Складская недвижимость

Россия | Регионы

Макроэкономическая ситуация

Таблица 1

Основные макроэкономические показатели рынка

Источник: Банк России

	2022	2023П	2024П	2025П	2026П
ВВП (%, г/г)	-2,1	3,1	1,3	1,5	1,5
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	11,9	7,6	5,1	4,0	4,0
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год)	10,6	9,9	14,0	9,0	7,0
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	67,4	85,4	92	93	94,8
Уровень безработицы (%, дек.)	3,6	3,0	3,0	3,1	3,2
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	641	479	505	515	517
Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	347	377	390	406	414
Цена на нефть марки Brent (долл. США за баррель, в среднем за год)	99	83	80	80	75

В 2023 г. динамика основных экономических показателей России оказывала прямое воздействие на рынок складской недвижимости. Постепенное увеличение ключевой ставки ЦБ до 16% повлекло за собой увеличение стоимости заемного финансирования, что тормозит темпы нового строительства складских объектов и влияет на опережающий рост арендных ставок.

Прогноз на 2024 г. предполагает увеличение среднегодовой ключевой ставки до 14,0%, что, вероятно, дополнительно ограничит доступ к кредитам для новых девелоперских проектов.

Снижение уровня инфляции до 5,1%, тем не менее, может способствовать стабилизации цен на строительные материалы.

Курс USD/RUB, достигший в 2023 г. отметки 85,4 руб. за долл., оказывает влияние на международную торговлю и внешнюю экономику России, приводя к дисбалансу импорта и экспорта. Ожидаемое ослабление курса в 2024 г. до 92 руб. за доллар предполагает дополнительное давление на активность в сегменте торговли и, следовательно, на рынок складской недвижимости.

График 1

Зависимость средневзвешенной ставки аренды (без ОПЕХ и НДС) от уровня вакантности и ключевой ставки ЦБ

Источник: Nikoliers



Основные индикаторы рынка

Таблица 2

Основные индикаторы рынка

Источник: Nikoliers

	2021	2022	2023
Общее предложение, тыс. кв. м	11 535	12 155	13 261
Ввод, тыс. кв. м	1 113	620	1 106
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м	1 193	728	2 289
Вакантность, %	2,6%	2,9%	1,7%
Ставка аренды, руб./кв. м/год*	4 350	4 420	5 990

*Не включая операционные расходы и НДС (20%); средневзвешенный показатель на готовые сухие складские помещения.

В 2023 г. рынок складской недвижимости в регионах России характеризовался активным спросом, охватывающим всю страну.

Драйвером развития этой тенденции стали представители сферы электронной коммерции, которые, в ответ на относительное затишье бизнес-активности в 2022 г., начали активно заключать сделки формата BTS, расширяя свои складские мощности на всей территории страны. К концу года рынок установил новый рекорд по объему спроса, достигнув 2 289 тыс. кв. м.

После фазы интенсивного поглощения складских помещений уровень вакантности снизился на 1,2 п.п., достигнув отметки 1,7%. Это, в свою очередь, подтолкнуло к росту арендных ставок до уровня 6 тыс. руб./кв. м/год.

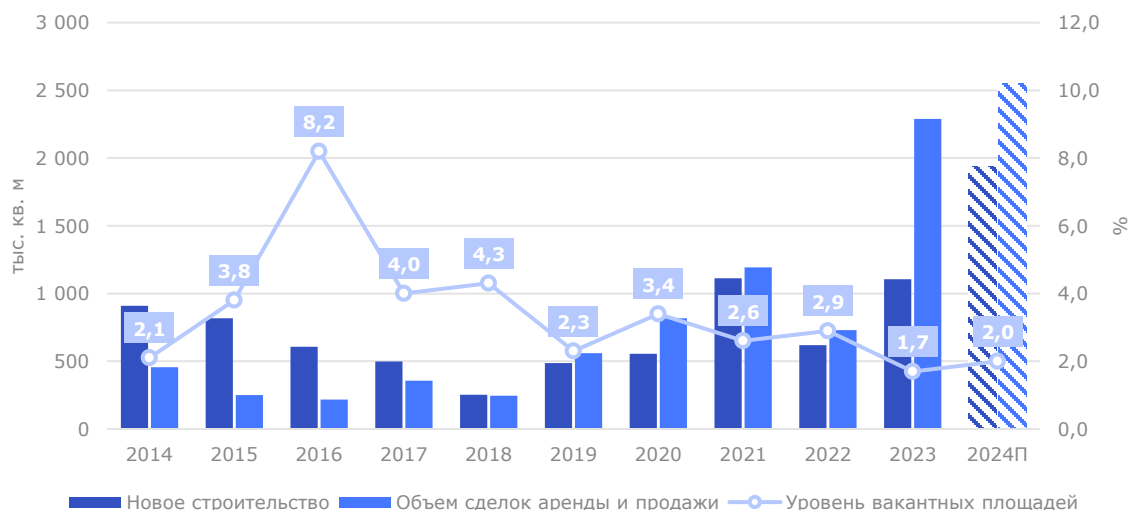
Тем не менее темпы ввода спекулятивных объектов и перегруженность ключевых девелоперов рынка остаются ограничивающими факторами, затрудняющими полное удовлетворение потребностей игроков рынка.

В связи с этим в 2024 г. прогнозируется сохранение высокого уровня активности по заключению новых сделок BTS для крупных продуктовых сетей и маркетплейсов, которые направлены на обеспечение компаний складскими помещениями, полностью соответствующими их требованиям и запросам.

График 2

Динамика основных индикаторов рынка

Источник: Nikoliers



Предложение

На конец 2023 г. совокупный объем введенных в эксплуатацию складских помещений за год составил 1 106 тыс. кв. м, что превышает результат 2022 г. на 78%. Таким образом, объем складского предложения в регионах России перешагнул отметку в 13 млн. кв. м.

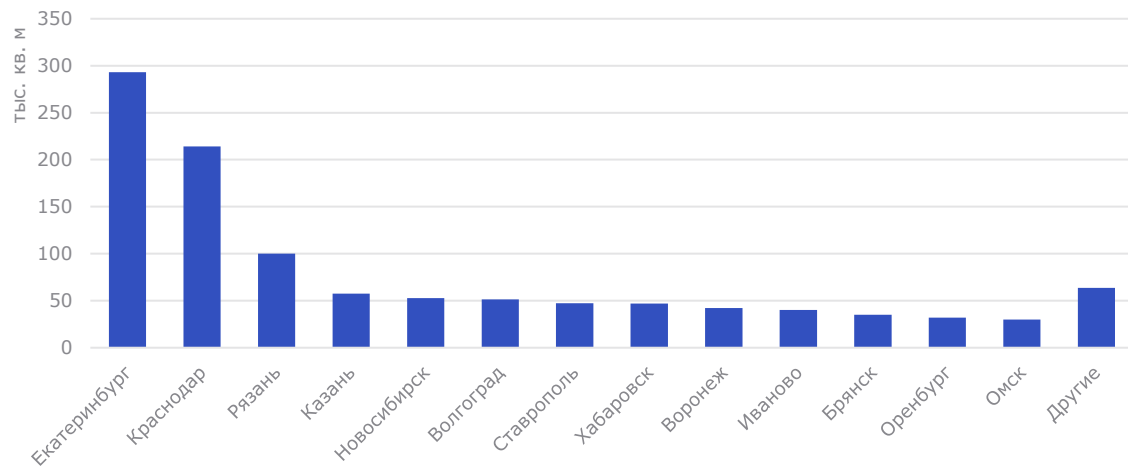
Среди наиболее крупных новых складских объектов можно выделить РЦ Fix Price на территории складского комплекса «PNK парк Сибирский тракт» площадью 67 тыс. кв. м, а также сортировочный центр Ozon на территории логопарка «Кольцовский» общей площадью 53 тыс. кв. м.

Городами-лидерами по объемам ввода являются Екатеринбург (293 тыс. кв. м), Краснодар (214 тыс. кв. м) и Рязань (100 тыс. кв. м).

График 3

Распределение объема введенных в эксплуатацию складских объектов

Источник: Nikoliers



Доля регионального рынка в распределении ввода складской недвижимости в России составила 38%. В разрезе нового предложения преобладают объекты, построенные под заказчика (BTS), чей вес составил 72%, или 796 тыс. кв. м.

В 2024 г. ожидается максимальный объем ввода на уровне 1 900 тыс. кв. м, что вызвано завершением строительства ряда распределительных центров игроков из сферы электронной коммерции — Ozon и Wildberries.

На сегодняшний день онлайн-ритейлеры являются ключевыми драйверами рынка — совокупный размер действующих и будущих складских мощностей маркетплейсов составляет более 11 млн кв. м. Отмечается активная экспансия представителей электронной коммерции и продуктовых сетей по всей России с целью расширения зоны покрытия по всей стране.

График 4

Спекулятивное и BTS-строительство

Источник: Nikoliers

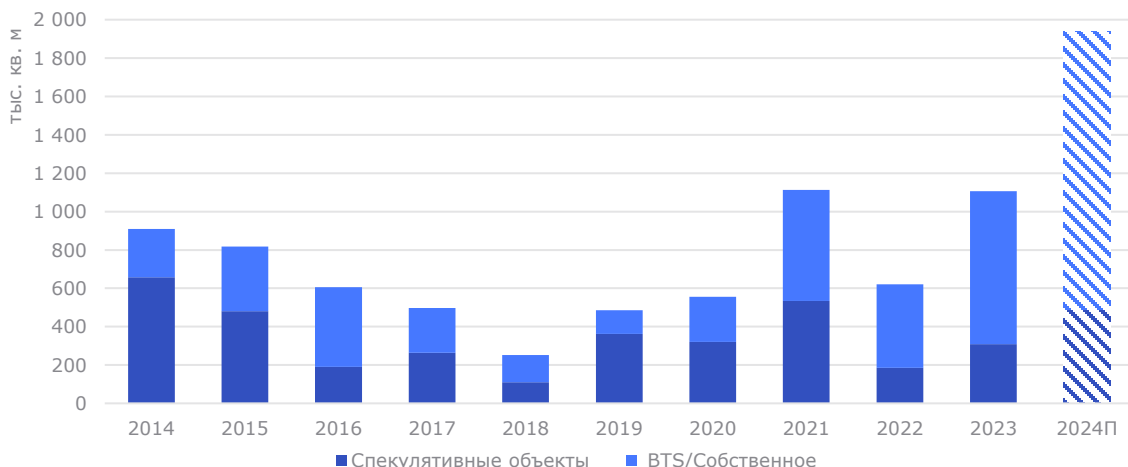
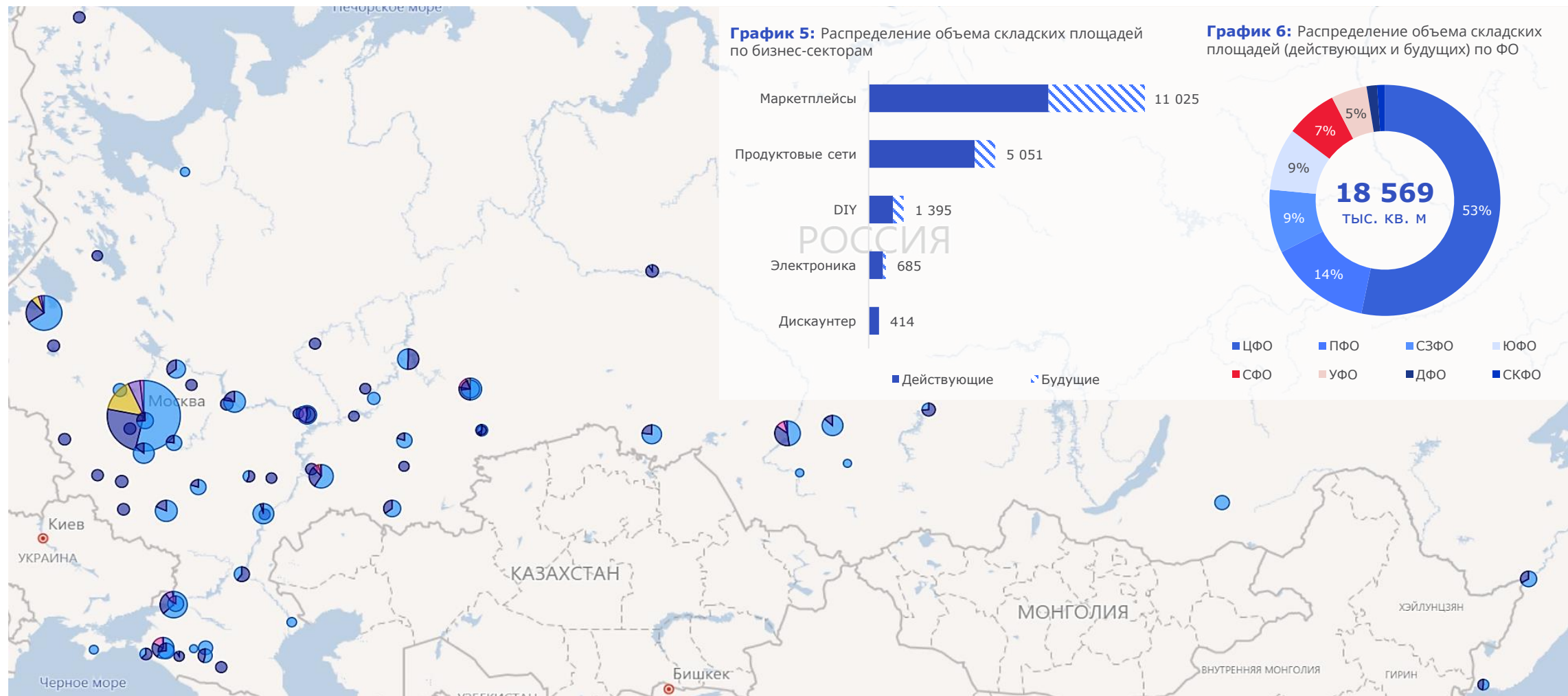


Рисунок 1

Распределение действующих и будущих складских мощностей ключевых ритейлеров в России



● Маркетплейсы ● Продуктовые сети ● DIY ● Электроника ● Дискаунтер

Источник: Nikoliers

Обеспеченность складскими площадями

На данный момент наибольшее значение показателя обеспеченности складскими помещениями наблюдается в таких городах-миллионниках (за исключением Москвы и Санкт-Петербурга), как: Екатеринбург (1 404 кв. м на тыс. чел), Ростов-на-Дону (1 057 кв. м на тыс. чел) и Новосибирск (965 кв. м на тыс. чел).

В изменении показателя обеспеченности складских помещений на тыс. чел. относительно уровня 2021 г. наибольший рост показал Краснодар (59%), следом идет Екатеринбург (30%). При этом наблюдается увеличение индикатора на 20–26% в таких городах, как Самара, Омск и Казань. Уфа и Красноярск показали отрицательную динамику, что вызвано крайне низкими объемами ввода новых складских объектов, не успевающими за ростом населения.

Таблица 3

Сравнение городов-миллионников по параметрам обеспеченности качественной складской недвижимостью

Источник: Nikoliers

Город	Население города, тыс. чел	Обеспеченность складскими площадями, кв. м на тыс. чел	Объем предложения, тыс. кв. м
Москва	13 104	1 771	23 201
Екатеринбург	1 539	1 404	2 160
Ростов-на-Дону	1 136	1 057	1 201
Новосибирск	1 635	965	1 578
Санкт-Петербург	5 598	848	4 748
Краснодар	1 121	708	794
Казань	1 315	654	860
Самара	1 164	576	670
Нижний Новгород	1 213	526	638
Воронеж	1 052	512	539
Волгоград	1 026	336	345
Челябинск	1 183	287	340
Красноярск	1 197	227	272
Уфа	1 158	207	240
Пермь	1 027	205	211
Омск	1 111	205	228

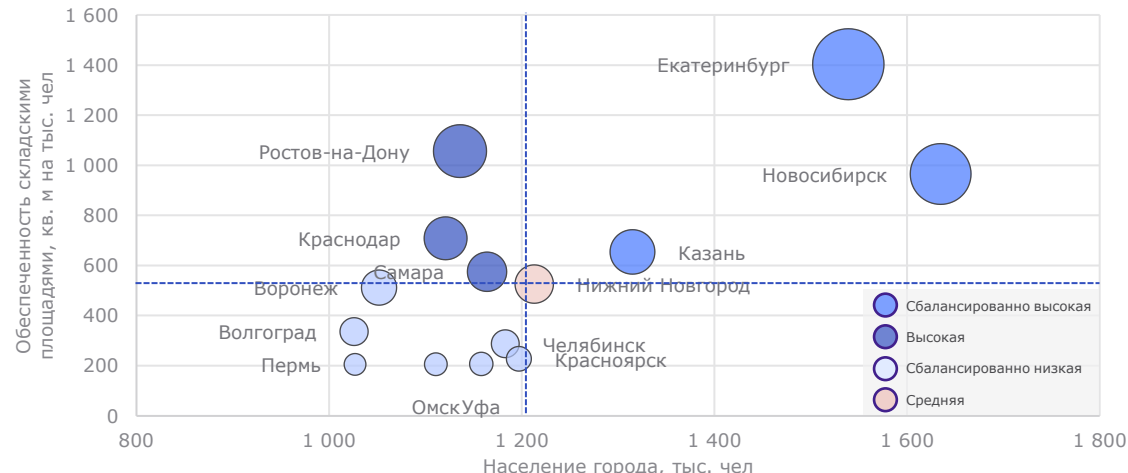
Городами с высоким сбалансированным показателем являются Екатеринбург, Новосибирск и Казань. При этом в Нижнем Новгороде обеспеченность находится на самом сбалансированном уровне, что означает, что численность населения и объем предложения находятся на относительно среднем уровне среди анализируемых городов.

В дальнейшем ожидается увеличение регионального показателя обеспеченности складскими площадями, что объясняется несколькими факторами, из которых ключевыми являются дальнейший выход представителей классического и онлайн-ритейла в регионы, а также адаптация игроков к изменениям в логистике.

График 7

Сравнение городов-миллионников по параметрам обеспеченности качественной складской недвижимостью (размер окружности — объем предложения)*

Источник: Nikoliers



*Степень сбалансированности рассчитана относительно совокупного среднего значения показателей городов-миллионников.

Спрос

В 2023 г. совокупный объем спроса на складскую недвижимость регионов России достиг исторически рекордных 2 289 тыс. кв. м, что превышает предыдущее наивысшее значение, зафиксированное в 2021 г., в два раза. В 2024 г. ожидается продолжение роста показателя спроса до уровня 2,5 млн кв. м.

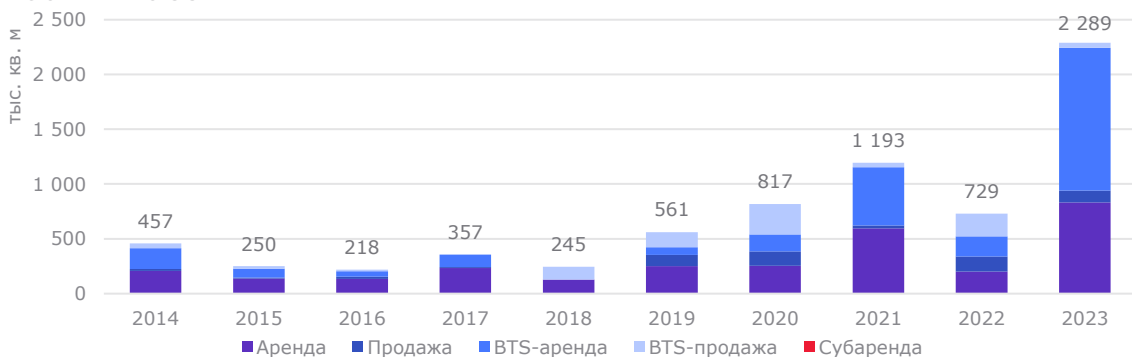
Столь внушительное увеличение объясняется высокой деловой активностью маркетплейсов. Онлайн-ритейлеры, в связи с крайней нехваткой качественных вакантных складских предложений на рынке, всё чаще обращаются к формату build-to-suit, который среди прочего позволяет удовлетворить специфические требования клиента. Таким образом, доля заключенных BTS-сделок в 2023 г. составила 59% — более 1 349 тыс. кв. м.

Наибольший объем зафиксированных сделок аренды и продажи отмечается в таких городах, как Казань (280 тыс. кв. м), Нижний Новгород (232 тыс. кв. м) и Ярославль (157 тыс. кв. м).

График 8

Распределение объема спроса по типам сделок

Источник: Nikoliers



Более половины спроса (64%) в регионах России фиксируется со стороны представителей сферы электронной коммерции. Не перестают активно наращивать свои складские мощности и продуктовые сети (25%). На дистрибьюторов, производственные и логистические компании в сумме пришлось 12% от объема спроса.

График 9

Распределение арендованных и купленных площадей по отраслям

Источник: Nikoliers

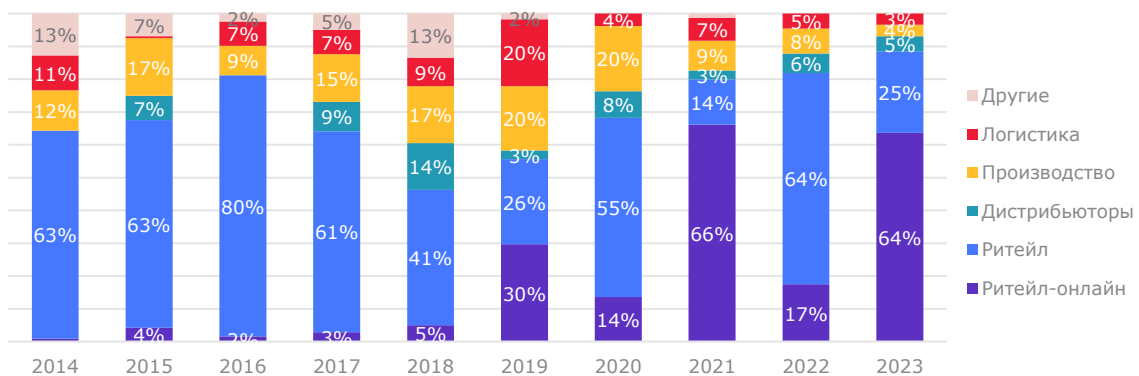


Таблица 4

Ключевые сделки, закрытые в регионах России в 2023 г.

Компания	Сектор	Формат	Площадь, кв. м	Комплекс
Ozon	Онлайн-ритейл	BTS-аренда	157 450	ИП «МБМ Ярославль»
Ozon	Онлайн-ритейл	BTS-аренда	146 580	ИП «Казань»
Ozon	Онлайн-ритейл	BTS-аренда	117 450	ЛП «ПФО Омск»
Ozon	Онлайн-ритейл	BTS-аренда	117 450	ЛП «ПФО Оренбург»
X5 Retail Group	Ритейл	BTS-аренда	55 020	ЛП «ПФО Пермь»

Рисунок 2

Распределение объема зафиксированных сделок аренды и продажи (спекулятивные и BTS) по городам России

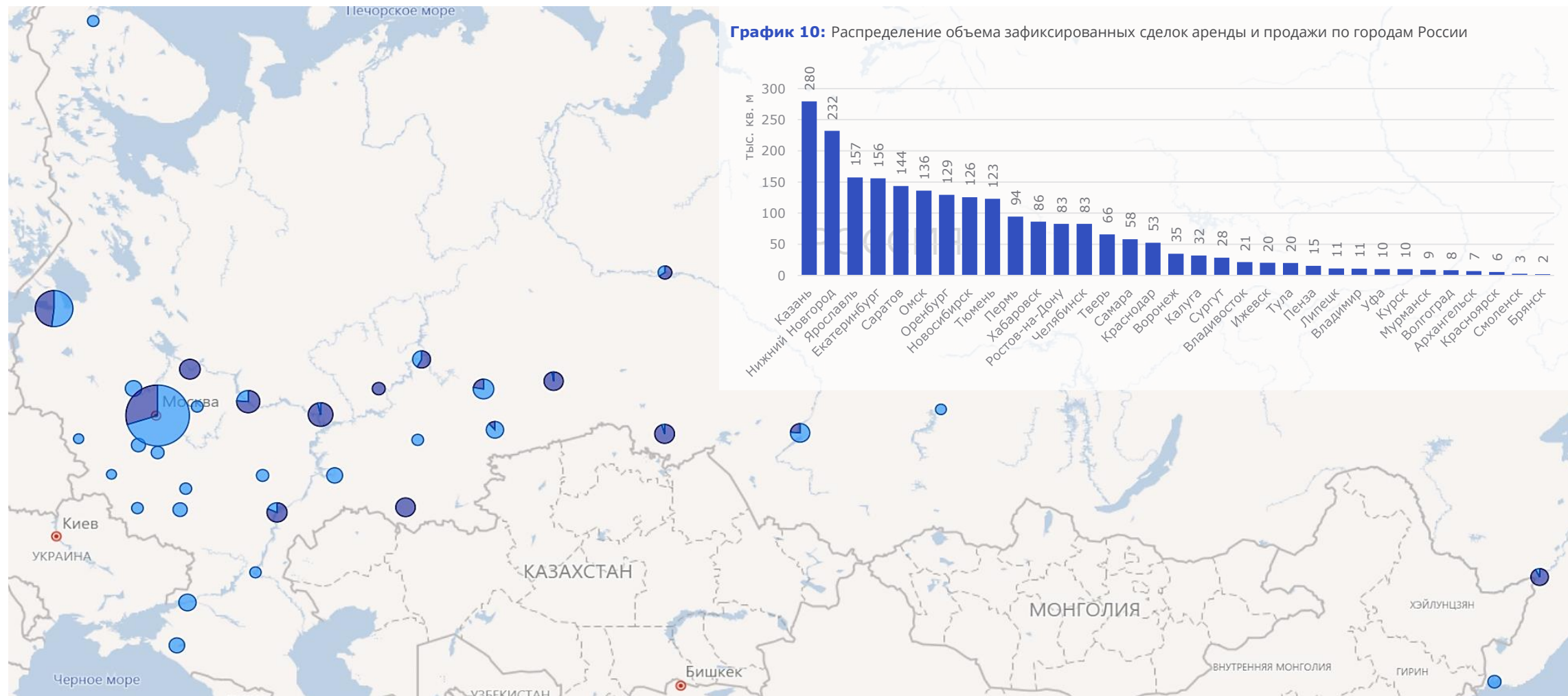
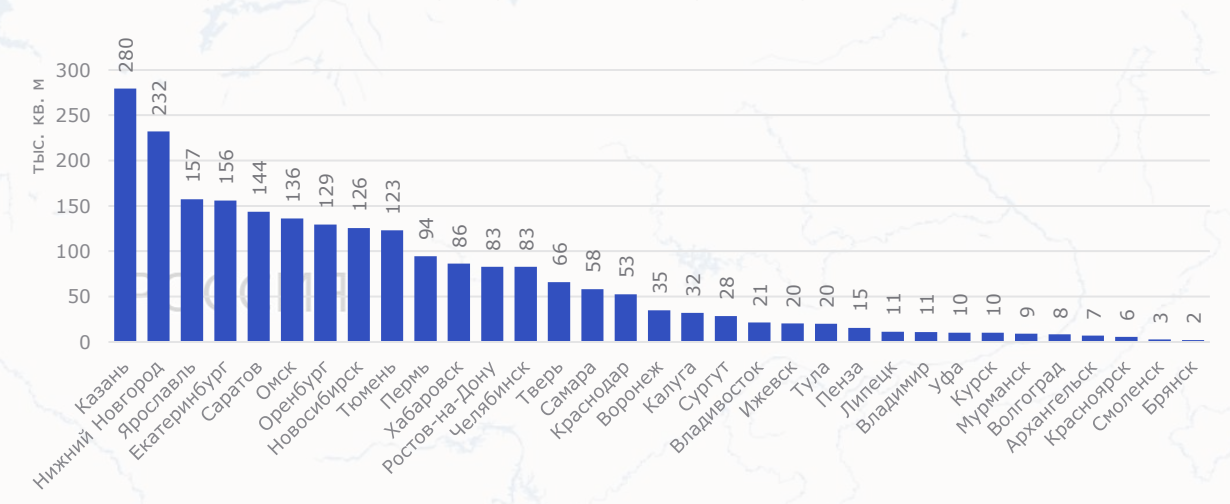


График 10: Распределение объема зафиксированных сделок аренды и продажи по городам России



● Спекулятивные ● BTS

Вакантность и ставки аренды

Относительно конца 2022 г. средневзвешенная ставка аренды (без OPEX и НДС) показала рост на 35% и зафиксировалась на уровне 6 тыс. руб./кв. м/год, что во многом вызвано резким сокращением уровня вакантных площадей на 1,2 п.п., до 1,7%. На 2024 г. прогнозируется дальнейший рост арендной ставки до 6 500–7 000 руб./кв. м/год.

На региональном рынке складской недвижимости России наблюдается крайняя нехватка готовых вакантных складских помещений класса А, и основной объем свободных площадей сосредотачивается в менее качественных объектах класса В/В+.

График 11

Динамика вакантности и ставки аренды

Источник: Nikoliers



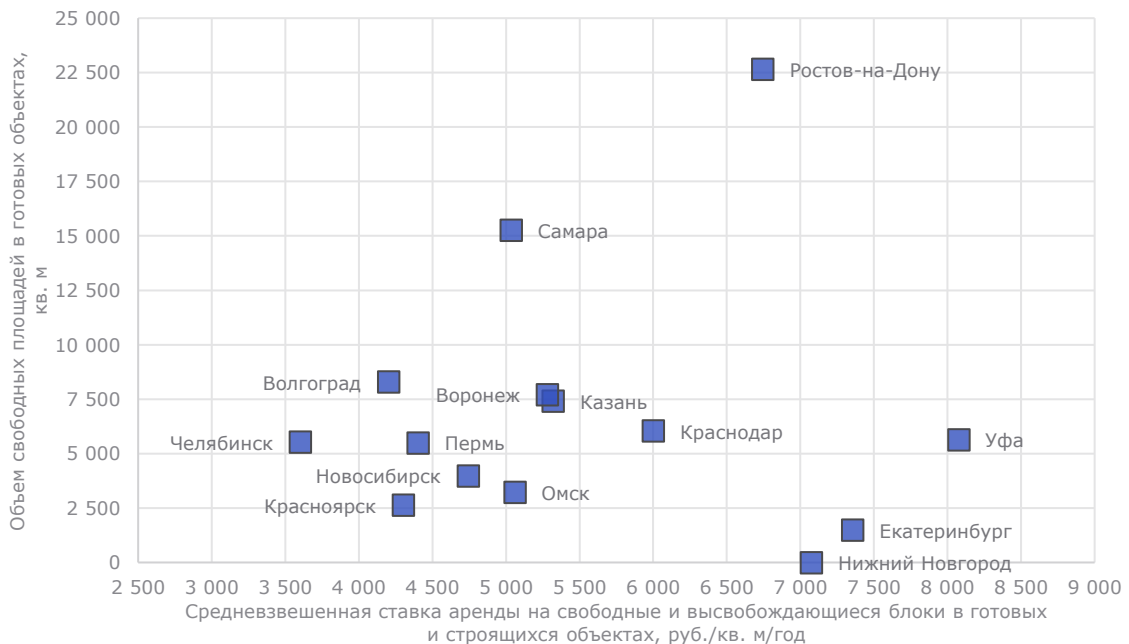
При детальном рассмотрении показателей объема свободных площадей, в таких городах, как Нижний Новгород, Екатеринбург, Красноярск и Омск, готовых вакантных складских блоков практически не наблюдается.

Средневзвешенные ставки аренды в свободных и готовящихся к высвобождению блоках в введенных и строящихся складских помещениях в Уфе, Нижнем Новгороде и Екатеринбурге уже превышают отметку в 7 тыс. руб./кв. м/год.

График 12

Распределение объема свободных площадей в готовых складских объектах и средневзвешенной ставки аренды на свободные и высвобождающиеся блоки в готовых и строящихся объектах

Источник: Nikoliers



Инвестиционный рынок складской недвижимости

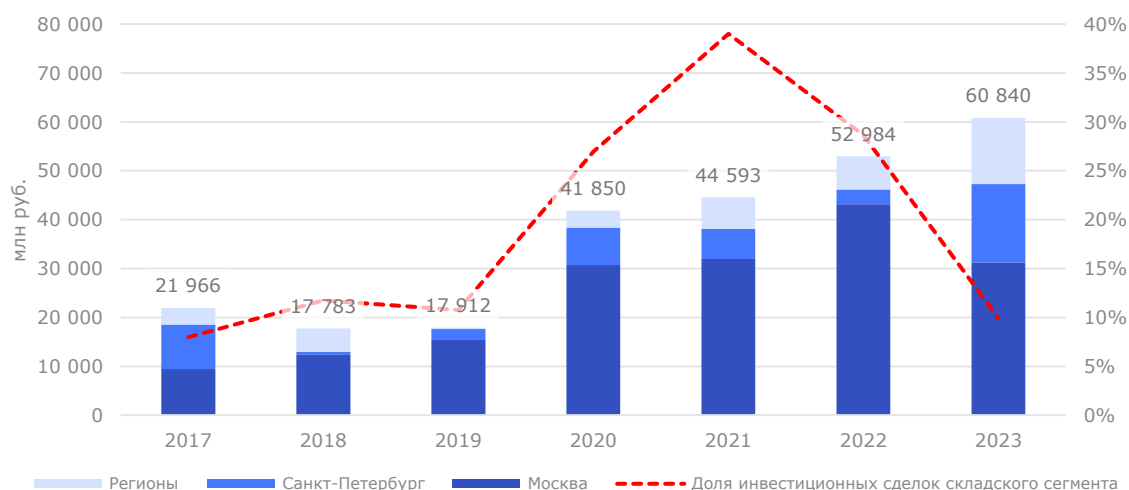
По итогам 2023 г. объем инвестиций в складскую недвижимость России достиг 61 млрд руб., что на 15% превышает результат 2022 г. Более 22% инвестиций пришлось на складские объекты в регионах.

Тренд привлечения коллективных инвестиций в качественные складские объекты укрепляется. В условиях высокого спроса арендаторов, дефицита предложения и роста ставок фонды предоставляют привлекательные показатели доходности частным инвесторам, включая физических лиц. Управляющие паевыми фондами активно ищут объекты для инвестиций, это преимущественно качественные спекулятивные комплексы со стабильным арендным доходом, а также объекты, предназначенные для федеральных розничных сетей, маркетплейсов и логистических компаний.

График 13

Динамика объема инвестиций в складскую недвижимость и доля инвестиционных сделок складского сегмента от совокупного объема инвестиций в коммерческую недвижимость*

Источник: Nikoliers



*Объем инвестиций не включает транзакции с площадками для девелопмента и производств.

Таблица 4

Ключевые инвестиционные складские сделки, закрытые в России в 2023 г.

Источник: Nikoliers

Объект	Регион	Площадь, кв. м
СК FM Logistic в Дмитрове	Московская область	120 000
РЦ «Ориентир OZON»	Санкт-Петербург	117 000
СК «Трилоджи Парк Томилино»	Москва	108 000
Портфель объектов в составе «PNK Парк Валищево» и «PNK Парк Шушары»	Москва, Санкт-Петербург	65 000
СК «Шоссейная»	Москва	35 000
ФЦ Kazan Express	Казань	30 000



Тенденции и прогнозы

Увеличение заинтересованности в складских объектах городов с населением менее миллиона человек

В результате анализа 2023 г. можно отметить увеличение объема спроса на складскую недвижимость в городах с населением менее миллиона человек, достигнувшее приблизительно 900 тыс. кв. м, что составляет около 40% от общего объема спроса на региональном рынке складской недвижимости.

Существенным стимулом для компаний-арендаторов стало стремление охватить более широкую аудиторию и оптимизировать логистические процессы в регионах. В этом контексте маркетплейсы, такие как Ozon и Wildberries, играют ключевую роль в формировании спроса на складские помещения в населенных пунктах с относительно более низким размером населения. Активное расширение сети логистических хабов указанными компаниями создает высокую потребность

в высококачественных складских помещениях в данных регионах.

Сохранение дефицита свободных складских площадей в ключевых региональных логистических хабах

Прогнозируется сохранение нехватки вакантных складских мощностей в ключевых региональных логистических хабах.

Данный дефицит обусловлен низкими объемами ввода спекулятивных помещений при высоких показателях поглощения.

Однако в перспективе ожидается планомерное изменение ситуации. С постепенным вводом новых фулфилмент и распределительных центров маркетплейсов в достаточных объемах часть в настоящее время занятых ими площадей может постепенно выйти на рынок аренды.

Виктор Афанасенко

Региональный директор
 Руководитель департамента складской и индустриальной недвижимости

Рынок складской недвижимости продолжает активный этап роста, уверенно шагая по стране вслед за развитием ритейла и электронной коммерции.

В настоящее время отмечается значительный дефицит вакантных помещений, при этом в России уровень обеспеченности складскими площадями на человека отстает от показателей экономик Восточной и Западной Европы.

Становится очевидным что участники рынка испытывают потребность в дополнительных складских мощностях по всей России. В ответ на это консалтинговые компании в сфере недвижимости готовы оказывать качественную поддержку девелоперам и потребителям, предоставляя им наиболее оптимальные решения на высоком профессиональном уровне.



Специализированные отчеты 2023

Путеводитель по стоимости
капитального строительства

[Посмотреть](#)

Путеводитель по стоимости отделки
и инженерного оснащения:
офисы, квартиры, апартаменты

[Посмотреть](#)

Развлечения в большом городе

[Посмотреть](#)

Рынок light industrial.
Москва и Санкт-Петербург

[Посмотреть](#)

Туристическая отрасль «Трёх столиц»

[Посмотреть](#)



Услуги Nikoliers



Офисная
недвижимость



Складская
недвижимость



Торговая
недвижимость



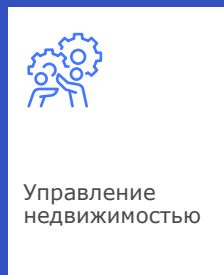
Жилая
недвижимость



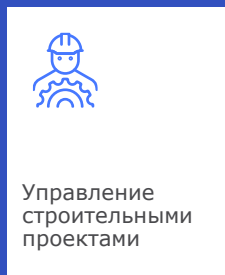
Гостиничная
недвижимость



Земельные
участки



Управление
недвижимостью



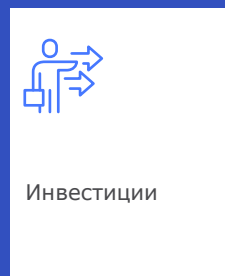
Управление
строительными
проектами



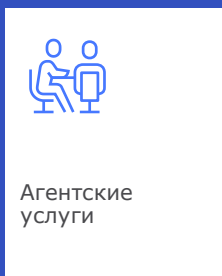
Стратегический
консалтинг



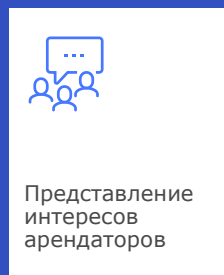
Оценка
недвижимости
и бизнеса



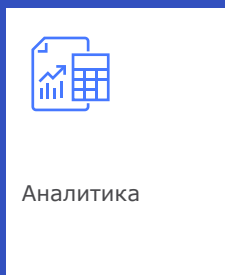
Инвестиции



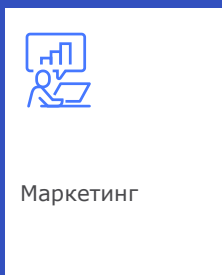
Агентские
услуги



Представление
интересов
арендаторов



Аналитика



Маркетинг

Команда Nikoliers

Николай Казанский FRICS, CCIM
Управляющий партнер
nikolay.kazanskiy@nikoliers.ru

Владимир Сергунин к.э.н., PhD, MSF
Партнер
vladimir.sergunin@nikoliers.ru

Анна Никандрова
Партнер
anna.nikandrova@nikoliers.ru

Игорь Темнышев
Партнер
igor.temnyshev@nikoliers.ru

Дмитрий Романов
Партнер | Региональный директор
Департамент оценки
dmitry.romanov@nikoliers.ru

Андрей Косарев
Партнер, ОАЭ
andrey.kosarev@nikoliers.com

Ольга Бакулина MCIM
Руководитель блока поддержки бизнеса
Департамент маркетинга, PR и аналитики
olga.bakulina@nikoliers.ru

Ирина Песоцкая
Главный операционный директор
irina.pesotskaya@nikoliers.ru

Екатерина Аридова
Генеральный директор | Санкт-Петербург
ekaterina.aridova@nikoliers.ru

Виктор Афанасенко
Региональный директор
Департамент складской и индустриальной
недвижимости, земли
victor.afanasenko@nikoliers.ru

Кирилл Голышев
Региональный директор
Департамент жилой недвижимости
и девелопмента земли
kirill.golyshev@nikoliers.ru

Владислав Николаев
Региональный директор
Департамент стратегического консалтинга
vladislav.nikolaev@nikoliers.ru

Ирина Царькова
Директор департамента торговой недвижимости
irina.tsarkova@nikoliers.ru

Виктория Горячева
Заместитель руководителя
Департамент офисной недвижимости
victoriya.goryacheva@nikoliers.ru

Денис Платов
Директор департамента рынков капитала
denis.platov@nikoliers.ru

Контакты

Складская и индустриальная недвижимость

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

Блок поддержки бизнеса

Ольга Бакулина, МСІМ
Руководитель блока поддержки бизнеса
+7 495 258 5151
Olga.Bakulina@nikoliers.ru

Исследования

Татьяна Дивина
Региональный директор
+7 495 258 5151
Tatiana.Divina@nikoliers.ru

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

Copyright © 2024 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.



 **Nikoliers**

123112 Москва
Пресненская набережная, д. 10
БЦ «Башня на Набережной», блок С, 52
этаж
Тел. +7 495 258 51 51
www.nikoliers.ru