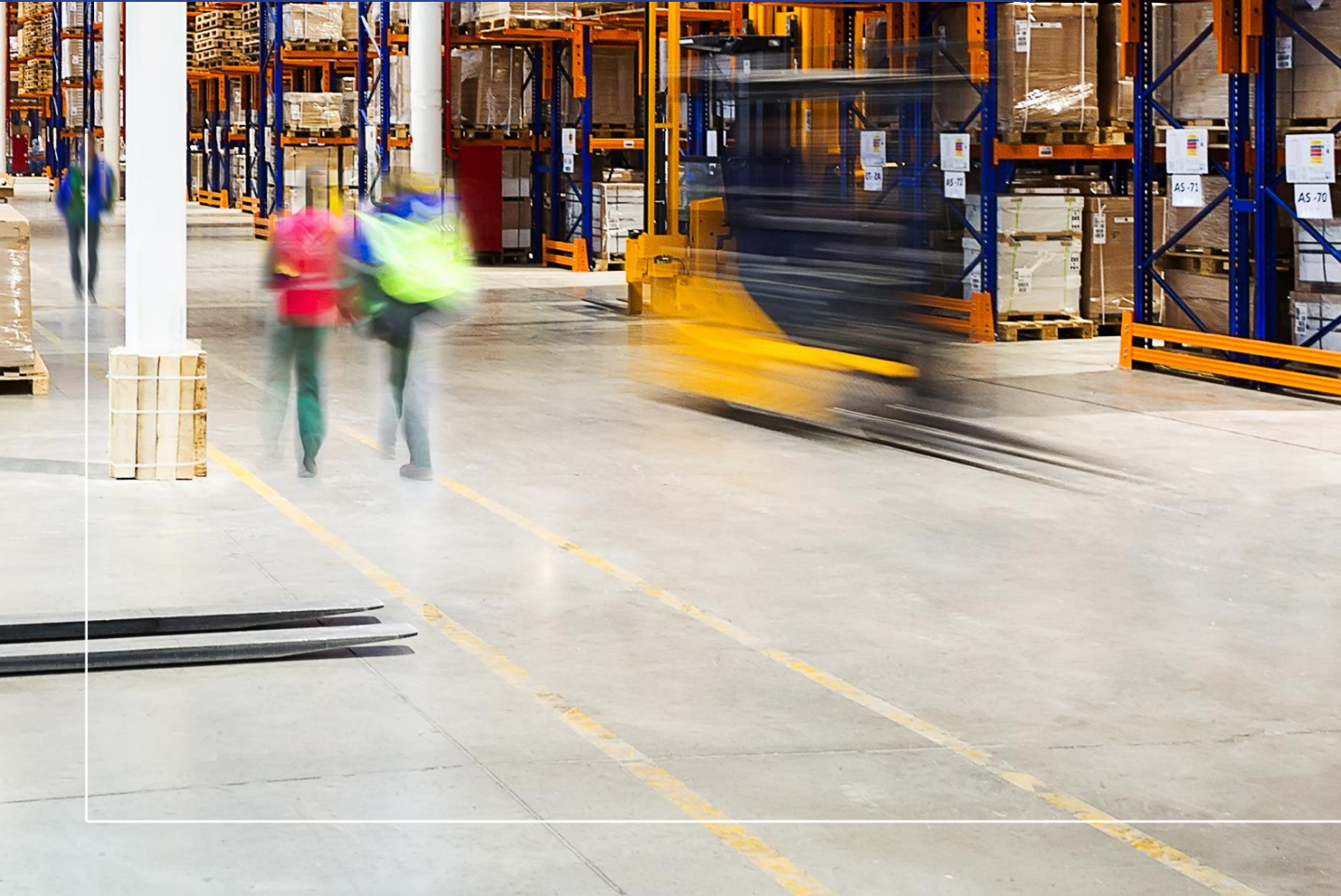


I полугодие 2022 г.

# Складская недвижимость Россия | Регионы



**Таблица 1**  
Основные индикаторы рынка

Источник: Nikoliers

	П1 2020	П1 2021	П1 2022
Общее предложение на конец периода в регионах России, тыс. кв. м	9 086	9 835	10 902
Ввод в регионах, тыс. кв. м	354	452	228
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м	564	418	271
Вакантность, %	3,4%	2,4%	2,7%
Ставка аренды, руб./кв. м/год*	3 750	3 800	4 670

\*Не включая операционные расходы и НДС (20%)

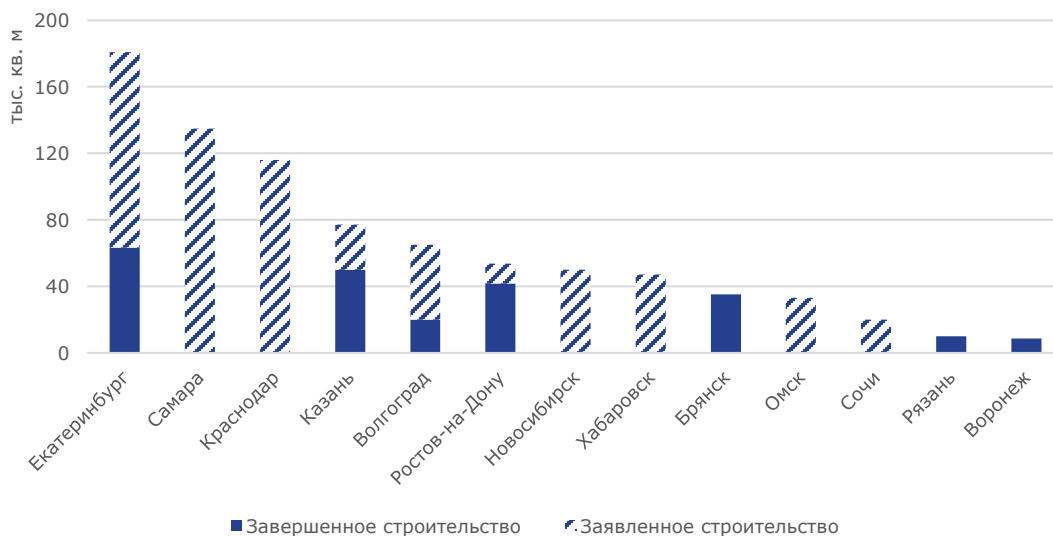
## Предложение

На момент завершения первого полугодия 2022 г. совокупный объем качественного складского предложения в регионах России приблизился к отметке в 11 млн кв. м. За анализируемый период завершенное строительство насчитывает 228 тыс. кв. м, что в двухкратном размере уступает значениям аналогичного показателя за первое полугодие 2022 г. Снижение объемов ввода обусловлено тем, что ввиду турбулентной ситуации на рынке ряд собственников скорректировали сроки строительства заявленных проектов. Помимо этого, некоторые клиенты вступили в повторный диалог с девелоперами касательно условий реализации объектов built-to-suit, сделки по которым были закрыты в течение 2021 г., что оказало непосредственное влияние на показатель ввода.

Городами с наибольшими объемами реализованных проектов в первом полугодии 2022 г. выступили Екатеринбург и Казань, показатель ввода которых составил 63 тыс. кв. м и 50 тыс. кв. м соответственно. По итогам 2022 г. совокупный объем ввода складских помещений в регионах России может достичь 831 тыс. кв. м, из которых 64% представлены складскими комплексами, реализуемыми под конечного пользователя.

**График 1**  
Новое строительство в региональных городах

Источник: Nikoliers



## Спрос

В первом полугодии 2022 г. наблюдалось сокращение спроса на региональном рынке складской недвижимости — совокупный объем сделок составил 271 тыс. кв. м, что, в свою очередь, на 35% ниже результата за первое полугодие 2021 г., а также двукратно уступает значению первого полугодия 2020 г.

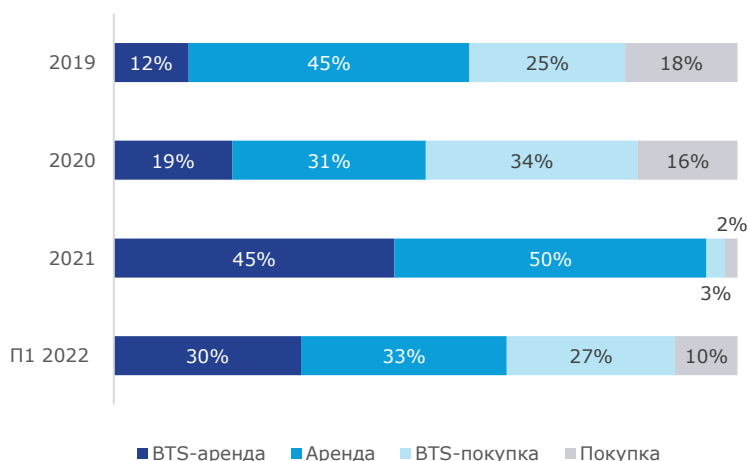
В отличие от 2021 г., когда ключевыми драйверами спроса выступили игроки рынка e-commerce (66%), в первом полугодии 2022 г. первое место по объему спроса заняли компании, специализирующиеся на розничной офлайн-торговле — их доля составила 69%. В свою очередь, онлайн-ритейлеры сместились на третье место и в совокупном объеме спроса опустились до отметки в 6%. Это свидетельствует о том, что компании электронной коммерции временно приостановили планы по развитию в регионах России, в то время, как продуктовый ритейл, напротив, наращивает темпы региональной экспансии.

Если в 2021 г. доля сделок купли-продажи в совокупном объеме составляла всего 5%, то в первом полугодии 2022 г. данный показатель приблизился к своим среднерыночным значениям 2019-2020 гг. и достиг отметки в 37%.

### График 2

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

Источник: Nikoliers



### Таблица 2

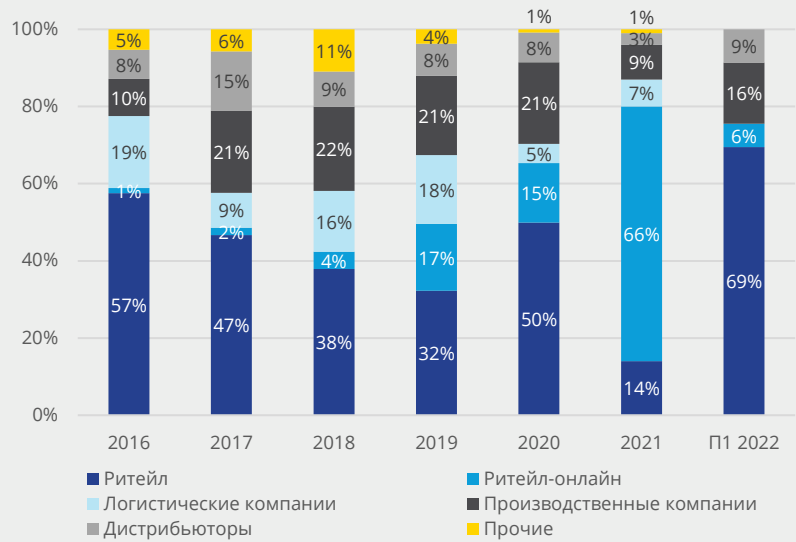
Ключевые сделки, закрытые в регионах России в I полугодии 2022 г

Источник: Nikoliers

Компания	Сектор	Формат	Площадь, кв. м	Город	Комплекс
X5 Retail Group	Ритейл	BTS-аренда	71 608	Самара	РЦ «СамараТрансАвто»
Fix Price	Ритейл	Аренда	39 900	Самара	РЦ «Fix Price»
Конфиденциально	Производство	Покупка	27 167	Тверь	ЛК «Логопарк-Тверь»
X5 Retail Group	Ритейл	Аренда	18 619	Екатеринбург	СК «УГСК»
Конфиденциально	Дистрибьютор	BTS-аренда	8 720	Нижний Новгород	ЛК «Южный»
Яндекс	Ритейл-онлайн	Аренда	6 800	Новосибирск	СК «ВК-Групп»

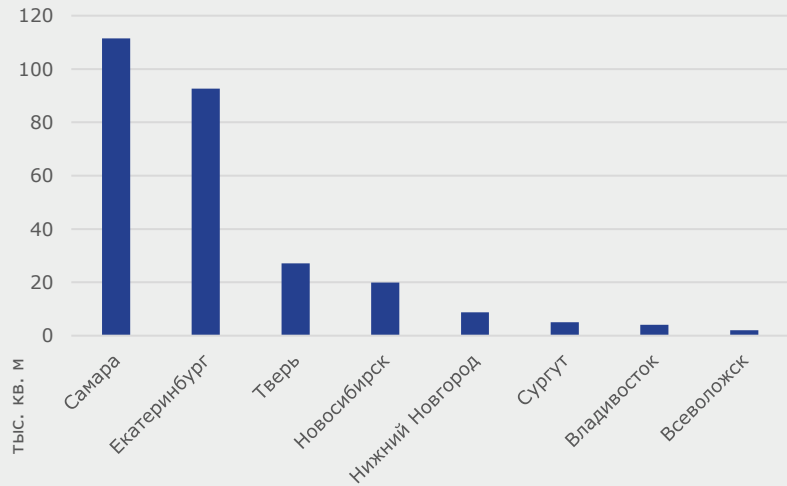
**График 3**  
Распределение спроса по сегментам рынка по региональным сделкам, % от объема сделок

Источник: Nikoliers



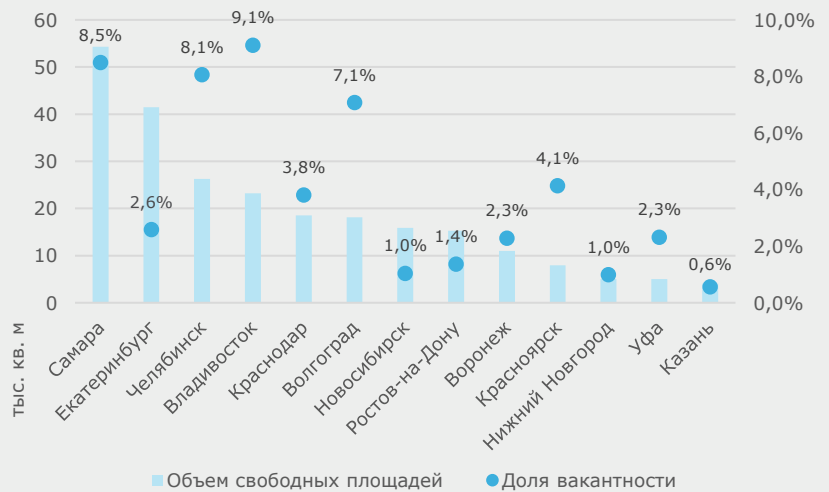
**График 4**  
Географическое распределение спроса по регионам

Источник: Nikoliers



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

Источник: Nikoliers



## Вакантность и ставки аренды

На региональном рынке складов в первом полугодии 2022 г. наблюдается незначительное увеличение доли вакантных площадей — на 0,1 п.п. до 2,7%. Регионами с наибольшей долей свободных площадей на конец первого полугодия 2022 г. стали Владивосток, Самара и Челябинск, где вакантность составила 9,1%, 8,5% и 8,1% соответственно.

Запрашиваемые ставки аренды на складском региональном рынке все еще находятся на высоком уровне. Средневзвешенная ставка аренды на качественные складские площади по итогам первого полугодия 2022 г. составила 4 670 руб./кв. м/год. Несмотря на снижение показателей спроса, собственники пока не готовы идти на уступки и корректировать ставки аренды. Однако на фоне стагнации рынка и возникновения скрытой вакансии вполне вероятно, что динамика ставок аренды изменится, и уже во втором полугодии 2022 г. мы будем наблюдать снижение показателей.

Наибольшие ставки аренды на складские помещения по итогам первого полугодия 2022 г. были зафиксированы в таких городах, как Владивосток (5 250 руб./кв. м/год), Воронеж (5 200 руб./кв. м/год), а также Ростов-на-Дону (5 020 руб./кв. м/год). Стоит отметить, что на региональном рынке объем доступного свободного предложения в существующих складах остается на сравнительно невысоком уровне, в результате чего ставки аренды могут отражать запрашиваемые условия по единичным предложениям в каждом из регионов, нежели среднюю ставку с учетом заполненных объектов.

**График 6**

Средние ставки аренды на качественные склады по ключевым городам

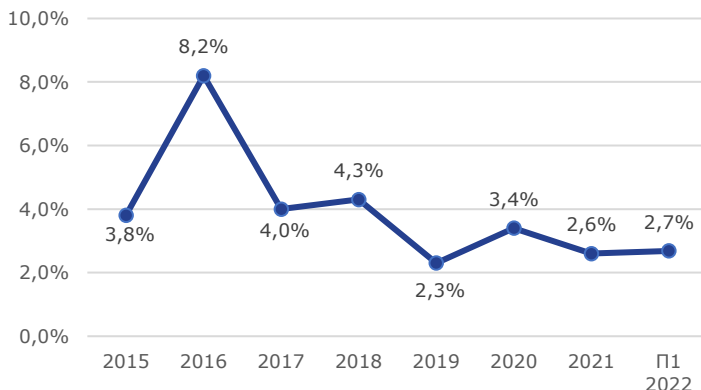
Источник: Nikoliers



**График 7**

Динамика вакантности, %

Источник: Nikoliers



## Тенденции и прогнозы



### Увеличение предложения в субаренду

Геополитическая и экономическая ситуация оказала непосредственное влияние на рынок складской недвижимости в регионах по итогам первого полугодия 2022 г. Тренды, характерные для прошлого года, временно утратили свою актуальность по прошествии первых шести месяцев этого года. Из новых тенденций, в первую очередь, стоит отметить растущие объемы субаренды, которые на конец первого полугодия 2022 г. насчитывают порядка 250 тыс. кв. м. Регионами-лидерами по предложению площадей в субаренду являются Екатеринбург (43 660 кв. м), Самара (28 740 кв. м) и Ростов-на-Дону (20 180 кв. м).

### Изменение логистических цепочек

За прошедший период произошли кардинальные изменения логистических цепочек, что повлекло за собой временный сбой поставок зарубежных товаров. В долгосрочной перспективе это окажет непосредственное влияние на распределение складских мощностей в регионах России. Вполне вероятно, что уже в следующем году мы будем наблюдать образование новых логистических хабов вокруг новых центров поставок.

**Таблица 3**

Ключевые складские комплексы, запланированные к вводу в регионах России до конца 2022 г.

Источник: *Nikoliers*

Название комплекса	Девелопер	Город	Площадь, кв. м
PNK «Чапаевск»	PNK Group	Самара	134 850
СК «Седельниково»	ООО «ЕГСК»	Екатеринбург	51 620
«PNK парк Толмачево», 2-3 очереди	PNK Group	Новосибирск	50 000
ИП «Авангард»	Авангард / ДА Девелопмент	Хабаровск	46 990
ЛК «Солнечный»	ИнвестТехСтрой	Волгоград	44 970

## Контакты

### Складская и индустриальная недвижимость

**Виктор Афанасенко**  
Региональный директор  
+7 495 172 27 18  
[Victor.Afanasenko@nikoliers.ru](mailto:Victor.Afanasenko@nikoliers.ru)

### Исследования

**Вероника Лежнева**  
Директор  
+7 495 172 27 18  
[Veronika.Lezhneva@nikoliers.ru](mailto:Veronika.Lezhneva@nikoliers.ru)

**Полина Боброва**  
Старший аналитик  
+7 495 172 27 18  
[Polina.Bobrova@nikoliers.ru](mailto:Polina.Bobrova@nikoliers.ru)

### Маркетинг & PR

**Ольга Бакулина, MCIM**  
Региональный директор  
+7 495 172 27 18  
[Olga.Bakulina@nikoliers.ru](mailto:Olga.Bakulina@nikoliers.ru)

Copyright © 2022 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](http://www.nikoliers.ru)