

I полугодие 2024 г.

Складская недвижимость

Москва, Санкт-Петербург, Регионы

МАКРОЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ

Сохранение инфляционного давления не позволяет ЦБ снизить уровень ключевой ставки, которая напрямую влияет на девелопмент складской недвижимости в стране.

Исходя из обновленного прогноза Банка России, на конец текущего года резкое снижение ключевой ставки ЦБ не ожидается, что, в свою очередь, сдерживает спекулятивное строительство, которое необходимо для реализации накопившегося неудовлетворенного спроса на рынке.

Основные макроэкономические показатели рынка

Источник: Макроэкономический опрос Банка России

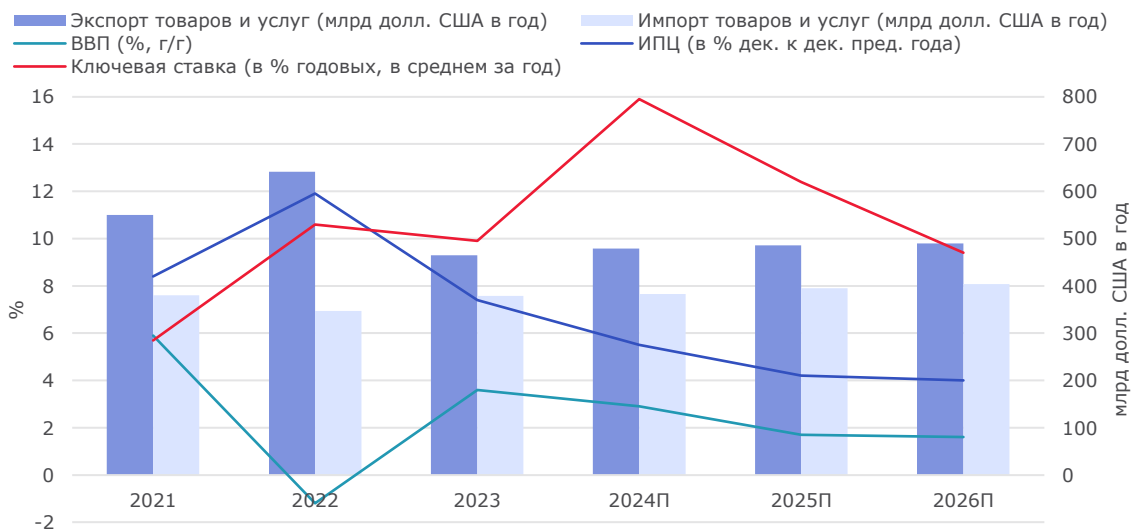
	2022	2023	2024П	Изменение прогноза*
ВВП (%, г/г)	-1,2	3,6	2,9	▲1,1
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	11,9	7,4	5,5	▲0,3
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год)	10,6	9,9	15,9	▲1,4
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	67,5	84,7	92,3	▲1,1
Уровень безработицы (%, дек.)	3,6	3	2,8	▼(0,2)
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	641	465	479	▲6,9
Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	347	379	383	▼(0,2)
Цена на нефть марки Brent (долл. США за баррель, в среднем за год)	99	82	84	▲3,7

16%

Ключевая ставка остается неизменной уже на протяжении более 6 месяцев и, по прогнозу Банка России, не будет снижена до конца текущего года

Динамика макроэкономических показателей России

Источник: Макроэкономический опрос Банка России



*Изменение прогноза Банка России дано как сравнение результатов опроса за май/март 2024 г.

ОСНОВНЫЕ ИНДИКАТОРЫ РЫНКА, П1 2024 г.



Сохранение острого дефицита вакантных площадей



Удержание высокой деловой активности



Продолжение роста ставок аренды по всей России



Экспансия онлайн-ритейлеров в регионы



Преобладание сделок формата build-to-suit



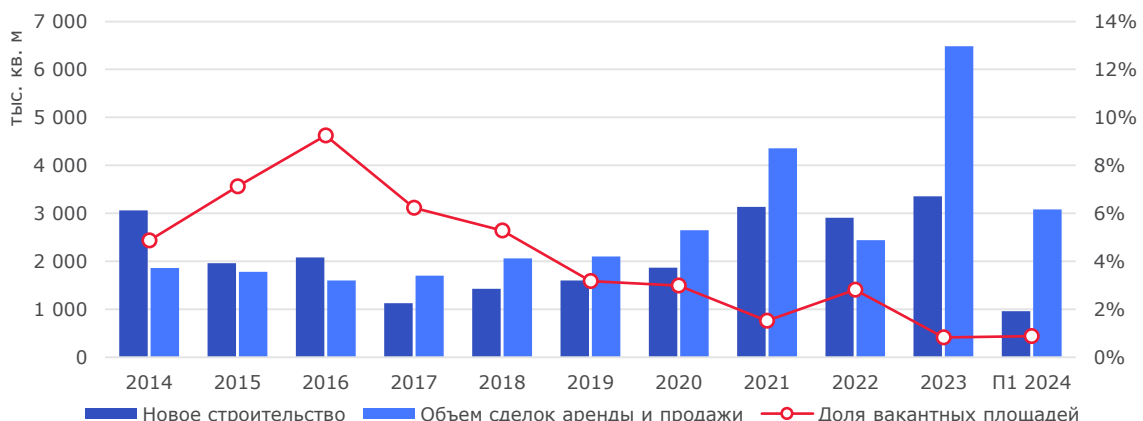
Умеренные темпы ввода при заявленном максимальном годовом значении

Москва	Санкт-Петербург	Регионы
Объем готового предложения, тыс. кв. м		
24 062	4 901	14 144
Объем ввода, тыс. кв. м		
410	183	368
Объем заключенных сделок аренды и продажи, тыс. кв. м		
1 704	109	1 267
Доля вакантных площадей, %		
0,5	0,7	1,6
Средневзвешенная ставка аренды*, руб./кв. м/год		
10 320	9 885	6 770

Рынок складской недвижимости России продолжает испытывать ощутимую нехватку качественных свободных помещений, что, вкпе с сохранением высокой деловой активности, ужесточает дисбаланс спроса и предложения. Доля вакантных площадей по всей России остается на отметке ниже 1%, при этом объем заключенных сделок аренды и продажи за I полугодие уже превышает на 31% показатель этого же периода прошлого года. Отмечается, что объем спроса выходит на новый для рынка среднегодовой уровень. Так, полугодовое значение текущего года уже опережает все годовые значения доковидного периода.

Объем нового предложения пока можно назвать «умеренным» — 961 тыс. кв. м. Хотя по итогам года и ожидается максимальное значение показателя за всю историю рынка, превалирующая часть нового спекулятивного строительства уже законтрактована, что, в свою очередь, не позволит переломить текущую ситуацию, и, вероятнее всего, рынок останется на стороне арендодателя как минимум еще на год.

Динамика основных индикаторов рынка (итоги по всей России)



*Указана средневзвешенная ставка аренды на готовые свободные сухие складские помещения (класса А, В+/В) без учета операционных расходов и НДС.

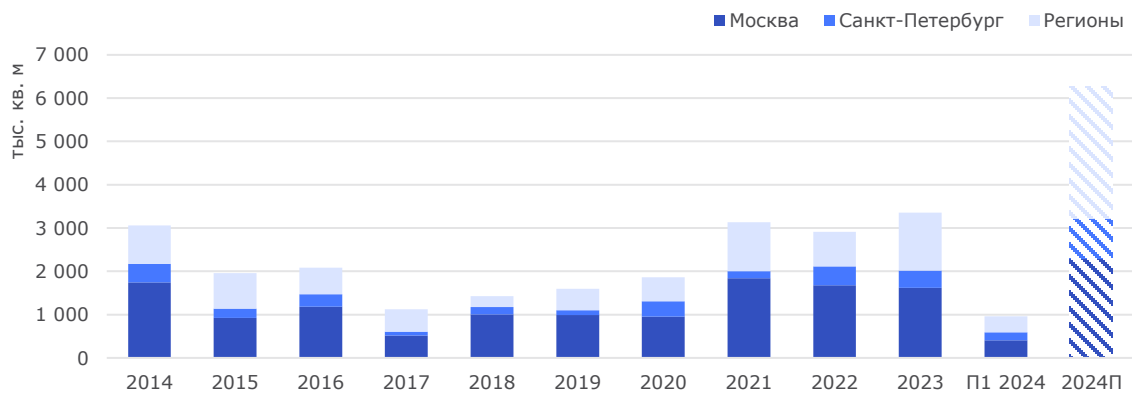
Источник: Nikoliers

НОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

По истечении первых двух кварталов 2024 г. общий объем введенных качественных складских помещений составил 961 тыс. кв. м, из которых 43% приходится на московский рынок, 38% — на регионы России и 19% — на Санкт-Петербург и ЛО.

На конец 2024 г. ожидается максимальное значение годового ввода за всю историю развития рынка — 6 277 тыс. кв. м, что во многом вызвано прогнозируемым окончанием строительства собственных и BTS-проектов крупных маркетплейсов по всей России. Данные типы строительства представляют 64% в разрезе анонсируемого объема ввода за весь 2024 год.

Динамика объема ввода по основным рынкам России



6 277
тыс. кв. м

Совокупный годовой объем заявленного нового предложения ожидается на рекордном уровне за всю историю рынка складской недвижимости России

По итогам 2024 г. региональный рынок складской недвижимости может впервые превысить показатель ввода столицы (на 33%). Принимая во внимание текущую активность заключения BTS-сделок в регионах, данная тенденция может продолжиться и в последующие периоды.

Динамика ввода по типу строительства





Девелоперы заинтересованы в спекулятивном строительстве, но находятся в выжидательной позиции, рассчитывая на снижение ключевой ставки ЦБ

НОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ: Москва и Московская обл.

П1 2024

85%

Спекулятивное

15%

BTS/Собственное

2024П

49%

Спекулятивное

51%

BTS/Собственное

Объем нового предложения в Московском регионе за первое полугодие 2024 г. составил 410 тыс. кв. м, что на 33% уступает результату за аналогичный период прошлого года. Наиболее крупным объектом формата big-box является 3-й этап строительства склада для Ozon в составе СК «А2 Обухово» — 30,2 тыс. кв. м.



СК «А2 Обухово» (BTS Ozon), 3-й этап строительства — 30,2 тыс. кв. м



ПСК «Мультиколд Север», ОРЦ — 16,3 тыс. кв. м

Всего за 2024 г. объем ввода на столичном рынке может составить около 2 290 тыс. кв. м, что потенциально может превысить прошлогодний результат на 41%, из которых 51% — BTS и собственное строительство. Наиболее крупными анонсируемыми к вводу проектами являются: РЦ «ВкусВилл» в ИП «PNK Парк Домодедово 2» (120 тыс. кв. м), РЦ «Петрович» в ИП «PNK Парк Домодедово» (120 тыс. кв. м) и РЦ Ozon на этой же площадке размером 104 тыс. кв. м.

НОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ: Санкт-Петербург и Ленинградская обл.

П1 2024

54%

Спекулятивное

46%

BTS/Собственное

2024П

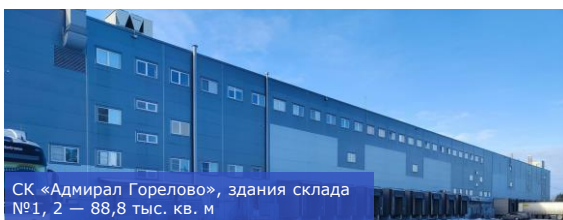
56%

Спекулятивное

44%

BTS/Собственное

На рынке складской недвижимости Санкт-Петербурга полугодовое значение ввода составило 183 тыс. кв. м, что является максимальным значением региона за аналогичные периоды предыдущих лет, опережая общий результат первых двух кварталов прошлого года на 51%.



СК «Адмирал Горелово», здания склада №1, 2 — 88,8 тыс. кв. м



ОРЦ Агропарк «НАРТ», ПСК №1, 2 — 37,3 тыс. кв. м

По итогам 2024 г. в агломерации также ожидается рекордный объем ввода — 939 тыс. кв. м. Среди наиболее крупных проектов можно отметить РЦ «Ozon Порошкино» (118 тыс. кв. м) и СК «100К» (116 тыс. кв. м).

Источник: Nikoliers

НОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ: Регионы России

П1 2024

20%

Спекулятивное

80%

BTS/Собственное

2024П

21%

Спекулятивное

79%

BTS/Собственное

48%

прогнозируемого объема нового строительства по итогам года приходится на региональный рынок складской недвижимости, что во многом вызвано ожидаемым открытием здесь РЦ крупнейших продуктовых сетей и маркетплейсов страны

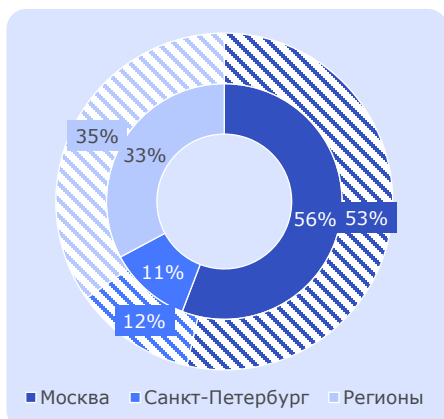
На региональный рынок складской недвижимости России в этом году придется около половины от всего объема ввода в стране — 3 048 тыс. кв. м или 48%. По типу помещений преобладает BTS и собственное строительство — это РЦ маркетплейсов, среди которых лидерами являются Wildberries и Ozon.

За I полугодие 2024 г. общий размер нового предложения составил 368 тыс. кв. м, из которых 43% пришлось на Екатеринбург, 20% — на Самару, 17% — на Ростов-на-Дону и 14% — на Омск.

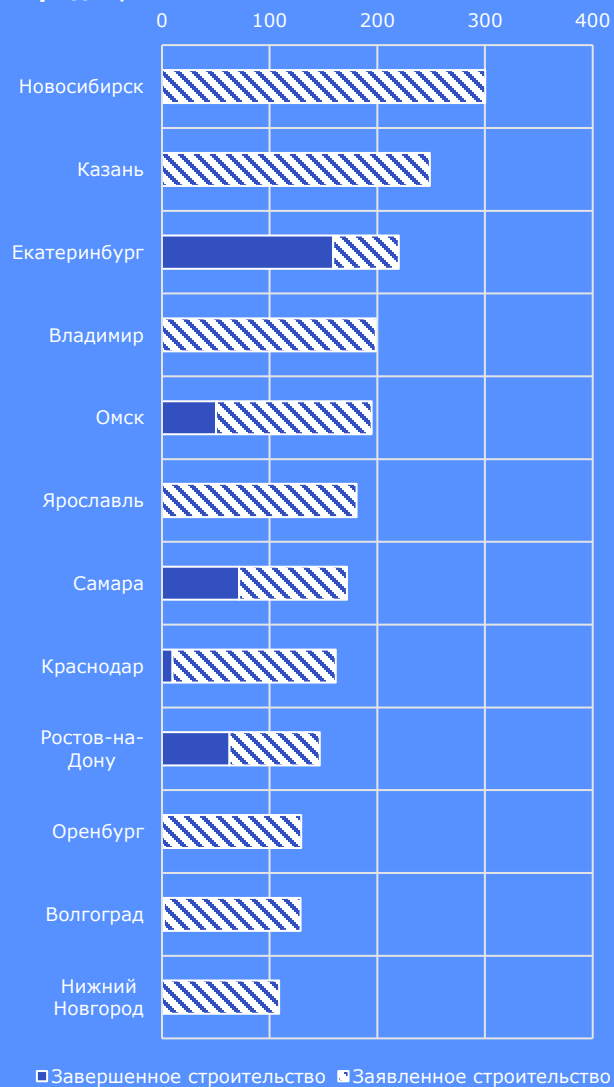
На конец года лидером по объему нового строительства может оказаться Новосибирск (300 тыс. кв. м), где строятся РЦ Wildberries площадью 150 тыс. кв. м в ПЛП «Новосибирск» и II очередь ОРЦ «РусАгроМаркет» (70 тыс. кв. м).

Таким образом, по итогам 2024 г. объем качественного готового складского предложения в России может распределиться следующим образом: 53% — Московский регион и 47% — остальные рынки страны, тем самым соотношение между столицей и регионами постепенно уравнивается.

Распределение объема готового предложения, П1 2024/2024П



Новое строительство в региональных городах, 2024П



ОБЪЕМ ЗАКЛЮЧЕННЫХ СДЕЛОК АРЕНДЫ И ПРОДАЖИ

Рынок складской недвижимости сегодня — это один из самых активно-развивающихся сегментов коммерческой недвижимости страны, что во многом обусловлено действиями компаний из сферы онлайн-ритейла, которые, ввиду большого спроса с их стороны на складские помещения, определяют как объемы девелопмента, так и стратегии ведения бизнеса других участников рынка.

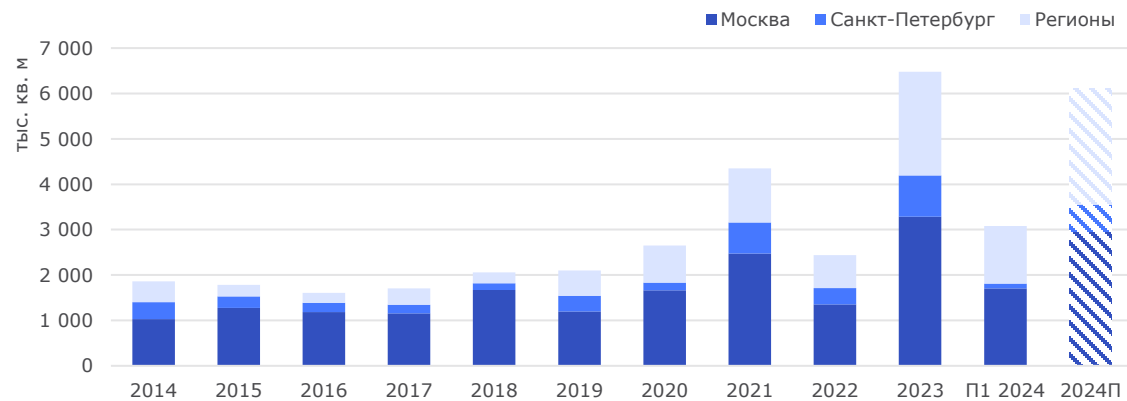
По итогам шести месяцев объем заключенных сделок аренды и продажи составил более 3 млн кв. м. В связи с отсутствием свободных качественных спекулятивных площадей практически на всех основных рынках России в объеме спроса преобладают именно сделки формата build-to-suit.

После относительно турбулентного периода маркетплейсы уверенно наращивают свои складские мощности по всей стране. Так, практически половина (45%) заключенных сделок аренды и продажи по итогам I полугодия пришлась именно на рынки Санкт-Петербурга и регионов.



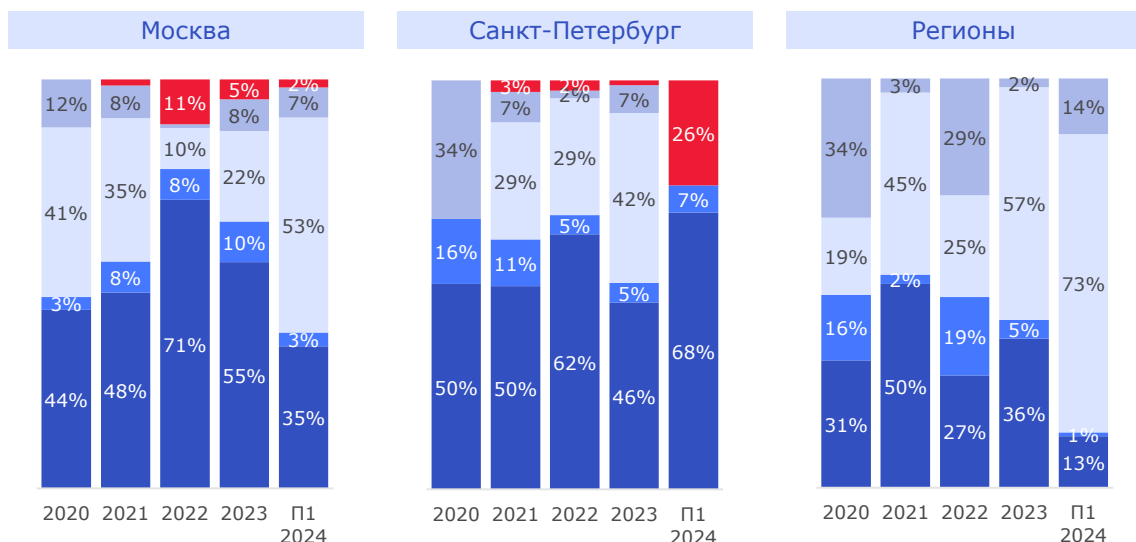
Деловая активность не спадает. Объем заключенных сделок аренды и продажи за П1 2024 г. опережает значение за такой же период прошлого года на 31%

Динамика объема заключенных сделок аренды и продажи по основным рынкам России



Распределение объема заключенных сделок аренды и продажи по типу сделок

■ Аренда ■ Продажа ■ BTS-Аренда ■ BTS-Продажа ■ Субаренда



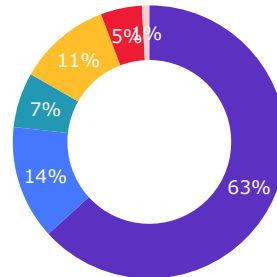
Источник: Nikoliers

Объем заключенных сделок аренды и продажи: Москва и Московская обл.

Объем спроса на рынке складской недвижимости Москвы за П1 2024 г. составил более 1,7 млн кв. м, что является рекордным результатом по аналогичным периодам за все время.

Такой показатель был достигнут заключением ряда крупных BTS-сделок, преимущественно с маркетплейсами. Всего на сделки BTS-аренды и BTS-продажи в сумме приходится 60% от всего объема спроса на этом рынке за полугодие.

В распределении заключенных сделок аренды и продажи за 2024 г. по бизнес-отраслям лидирует сегмент онлайн-ритейла (63%), следом идет классический ритейл (14%).

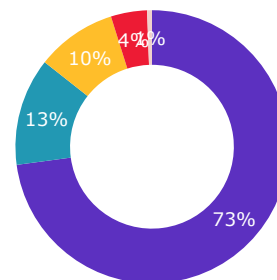


Комплекс	Формат	Площадь, кв. м	Сектор
Конфиденциально	BTS-аренда	189 185	Онлайн-ритейл
ЛП «Старая Купавна»	BTS-аренда	104 300	Онлайн-ритейл
ЛП «Софьино»	Аренда	41 800	Онлайн-ритейл

Объем заключенных сделок аренды и продажи: Санкт-Петербург и Ленинградская обл.

В Санкт-Петербурге объем реализованного спроса за полугодие находится на среднем уровне для данного рынка — 109 тыс. кв. м. Здесь наиболее остро ощущим дефицит рыночного предложения, что, в свою очередь, не позволяет реализовать весь накопленный объем спроса.

В распределении объема спроса по секторам здесь лидируют маркетплейсы (73%) и дистрибьюторы (13%).

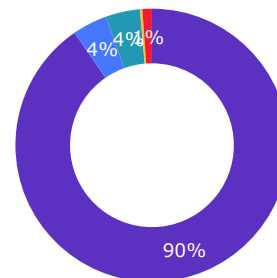


Комплекс	Формат	Площадь, кв. м	Сектор
СК «Адмирал Горелово»	Аренда	29 190	Онлайн-ритейл
ИП «РНК Парк Шушары 3»	Субаренда	27 910	Онлайн-ритейл
СК «Адмирал Марьино»	Аренда	21 140	Онлайн-ритейл

Объем заключенных сделок аренды и продажи: Регионы России

На региональном рынке складской недвижимости также был зафиксирован максимальный объем сделок аренды и продажи за I полугодие — 1 267 тыс. кв. м.

Ввиду практически полного отсутствия свободного качественного предложения, а также продолжения экспансии маркетплейсов, которым требуется определенный формат помещений для удовлетворения их требований, 87% от объема спроса здесь составляют именно BTS-сделки.



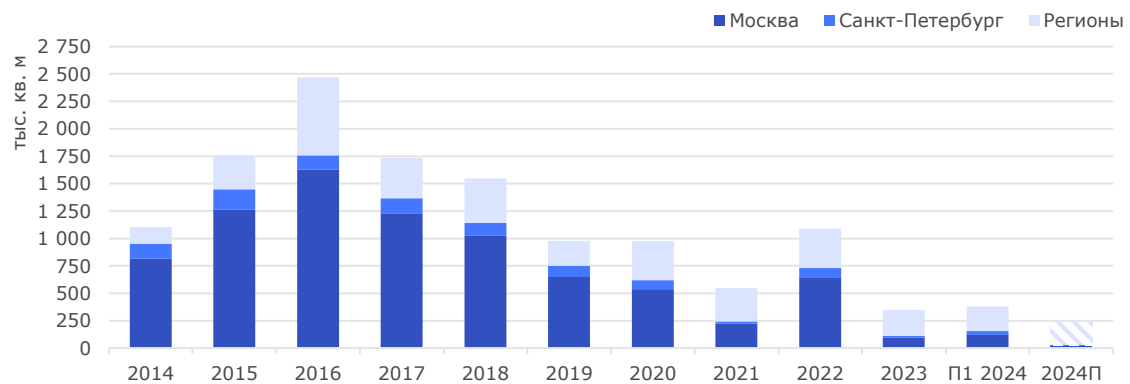
Город	Комплекс	Формат	Площадь, кв. м	Сектор
Ижевск	Конфиденциально	BTS-аренда	104 400	Онлайн-ритейл
Сургут	Конфиденциально	BTS-аренда	104 300	Онлайн-ритейл
Новосибирск	СК «ПФО Новосибирск»	BTS-аренда	101 800	Онлайн-ритейл

ВАКАНТНОСТЬ И СТАВКИ АРЕНДЫ

В сравнении с концом 2023 г. объем свободных площадей показал незначительное увеличение (на 9,6%) до 381 тыс. кв. м. Однако если детальнее рассмотреть структуру вакансии, всего 38% от данного объема приходится на помещения класса А, а само увеличение вакансии вызвано либо процессом ротации арендаторов, либо выходом в рынок предложений преимущественно в объектах класса В/В+ или LI (light industrial).

Рост арендной ставки фиксируется на всех основных рынках страны, что является отражением суммы факторов: ростом стоимости строительства, увеличением издержек собственников по эксплуатации, а также обострением дисбаланса спроса и предложения.

Динамика объема вакантных площадей по основным рынкам России



Арендная ставка на готовые и строящиеся вакантные блоки, П1 2024 г.

	Москва	Санкт-Петербург	Регионы
Готовые помещения*, руб./кв. м/год			
Класс А и В/В+	10 320	9 885	6 770
Класс А	11 140	10 710	7 110
Класс В/В+	7 200	8 950	6 335
Строящиеся помещения*, руб./кв. м/год			
Класс А	10 455	10 020	8 080

ВАКАНТНОСТЬ И СТАВКИ АРЕНДЫ: Москва и Московская обл.

На конец II квартала 2024 г. базовая средневзвешенная ставка аренды на готовые складские помещения на рынке складской недвижимости Московского региона составила 10 320 руб./кв. м/год, показав рост по сравнению с предыдущим кварталом на 1,4%. При этом данный показатель на помещения класса А уже превышает 11 тыс. руб./кв. м/год.

Динамика средневзвешенной ставки аренды* и доли вакантных площадей



*Указана средневзвешенная ставка аренды на готовые свободные сухие складские помещения (класса А, В+/В) без учета операционных расходов и НДС

Источник: Nikoliers

Уровень вакантных площадей в Московском регионе увеличился за три месяца на 0,2 п.п. до 0,5%, что в абсолютном выражении эквивалентно примерно 120 тыс. кв. м. Вместе с этим крупный объем предложения в субаренду, отмечающийся в прошлом квартале, был практически полностью вымыт с рынка за II квартал, сократившись с 65 тыс. кв. м до 11 тыс. кв. м.

Фактически полное отсутствие вакантных площадей наблюдается на восточном направлении Москвы. Также всего 0,1% от всего готового предложения свободно в юго-восточной части региона.

Однако и в других районах региона ситуация кардинально не отличается: уровень вакантности нигде не превышает 1%.

Ввиду того что свободные блоки как в готовых, так и в строящихся объектах быстро уходят с рынка, на особенно привлекательные вакантные складские лоты аукцион на повышение арендной ставки может приводить к росту коммерческих условий на 10-15%.



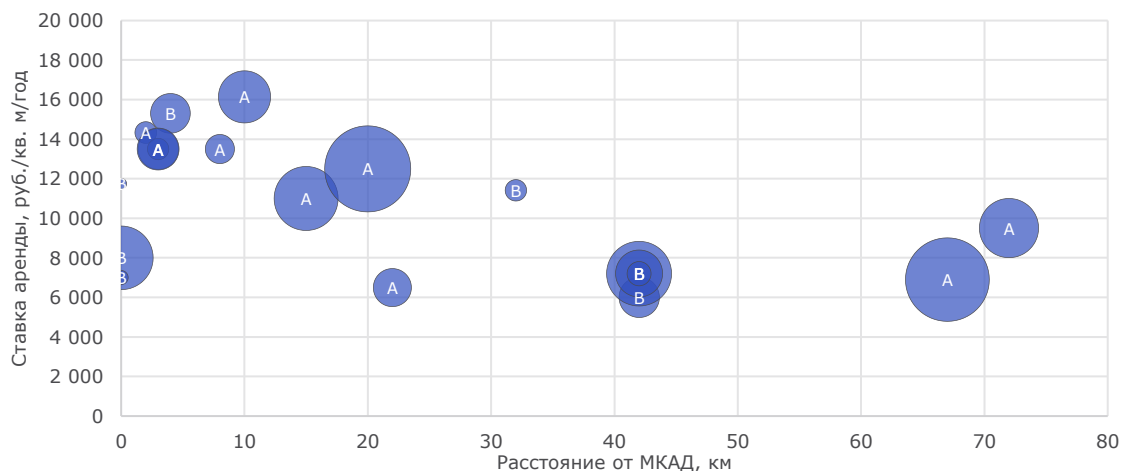
+15%

может достигать рост арендной ставки в ходе торгов нескольких потенциальных арендаторов за особенно привлекательные складские блоки

Если рассмотреть детальнее разброс базовой арендной ставки в зависимости от расстояния от МКАД, то на расстоянии до 10 км средневзвешенная ставка аренды на складские помещения класса А может достигать до 16,1 тыс. руб./кв. м/год triple net, что уже превышает среднерыночную ставку аренды на офисные помещения класса А, находящиеся за МКАД.

Удаленность объекта от МКАД обратно пропорциональна размеру арендной ставки. Однако даже на расстоянии более 60 км от МКАД ставка аренды превышает результат, фиксируемый до 2023 г., когда среднерыночное значение было на уровне 5 800 руб./кв. м/год.

Распределение базовой средневзвешенной ставки аренды* по классам по расстоянию от МКАД (размер окружности отражает объем свободного блока)



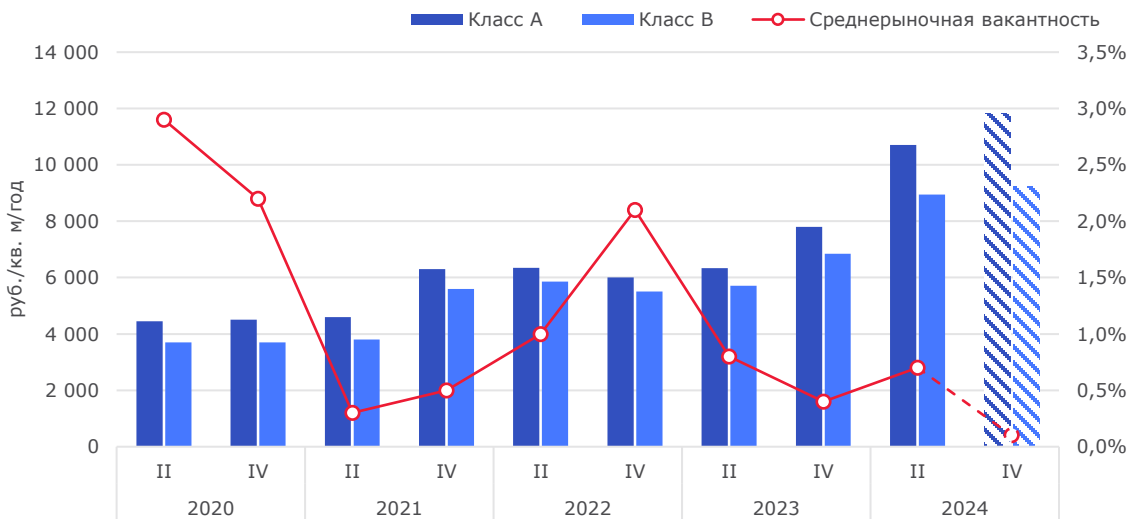
*Указана средневзвешенная ставка аренды на готовые свободные сухие складские помещения (класса А, В+/В) без учета операционных расходов и НДС.

ВАКАНТНОСТЬ И СТАВКИ АРЕНДЫ: Санкт-Петербург и Ленинградская обл.

Санкт-Петербург во многом имеет схожие со столичными тенденции рынка. Здесь индикатор средневзвешенной базовой ставки аренды на складские помещения класса А показал рост за квартал на 22% — до 10 710 руб./кв. м/год. Это, вероятнее всего, продлится как минимум до конца текущего года ввиду того, что практически все спекулятивные площади, находящиеся на стадии строительства, уже законтрактованы.

По сравнению с I кварталом доля вакантных площадей показала незначительный рост — на 0,3 п.п. до 0,7%, что в абсолютном выражении составляет всего 34 тыс. кв. м.

Динамика средневзвешенной ставки аренды по классам* и доли вакантных площадей



*Указана средневзвешенная ставка аренды на готовые свободные сухие складские помещения без учета операционных расходов и НДС.



Принимая во внимание текущее положение дел на рынке, девелоперам, обладающим достаточным объемом собственных денежных средств, рекомендуется начать строительство новых складских помещений уже сейчас. Так как объем нереализованного спроса высок, а доля вакантных площадей не превышает 1%, новые проекты могут быть полностью законтрактованы еще на этапе строительства по выгодным для собственника коммерческим условиям. Также мы наблюдаем увеличение уровня инфляции, что в ближайшей перспективе может негативно сказаться на стоимости строительства складских объектов.

Арендаторам, при наличии возможности, следует зафиксировать текущие ставки аренды и прописать в условиях договора пункт о «моратории на выходы из контрактов» сроком на 2-3 года.

Клиентам, интересующимся покупкой склада и производства, также следует активизировать процесс подбора помещений, так как в дальнейшем ожидается рост стоимости продажи.

Кирилл Вечер

Старший консультант департамента складской и индустриальной недвижимости Nikoliers



Илья Янеев

Старший консультант департамента складской и индустриальной недвижимости Nikoliers



ВАКАНТНОСТЬ И СТАВКИ АРЕНДЫ: Регионы России

В регионах совокупный объем вакантных площадей на сегодняшний день не превышает 226 тыс. кв. м. Относительно других рынков это довольно крупный объем, но, если рассмотреть детальнее структуру вакансии, 78% от свободных площадей представлены классом В+/В.

В некоторых городах готовых свободных складских помещений класса А фактически нет, а если и находятся такие площади, то в основном в относительно старых объектах. Поэтому разрыв между строящимся и готовым рыночным предложением класса А столь ощутим (8 080 руб./кв. м/год и 7 110 руб./кв. м/год соответственно).

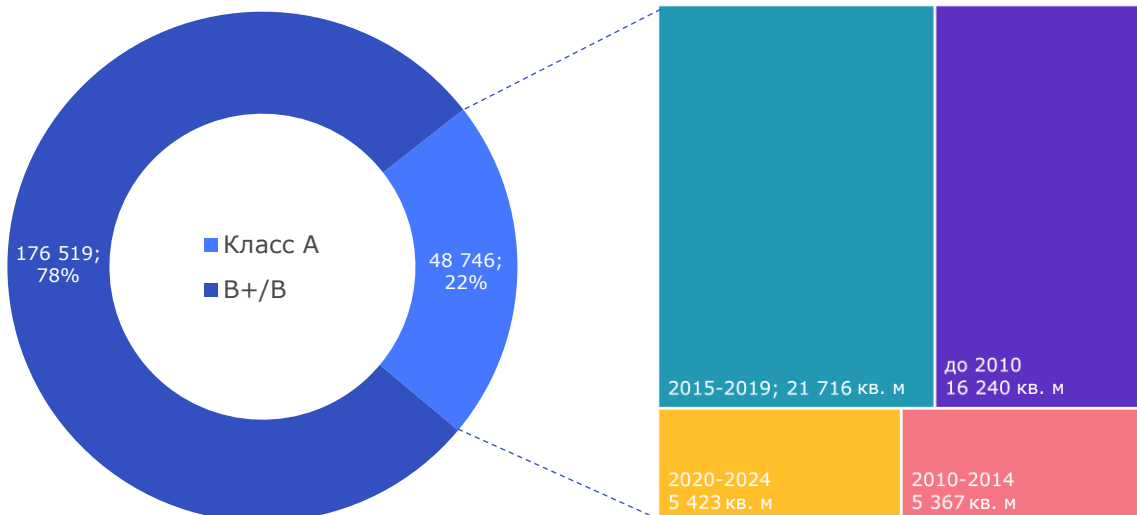
Динамика средневзвешенной ставки аренды* и доли вакантных площадей



33%

от совокупного объема вакантных площадей складских объектов класса А на региональном рынке складской недвижимости России приходится на объекты, введенные в эксплуатацию до 2010 г.

Распределение объема свободных площадей в готовых объектах по классам и дате ввода складских объектов класса А



*Указана средневзвешенная ставка аренды на готовые свободные сухие складские помещения (класса А, В+/В) без учета операционных расходов и НДС.

Источник: Nikoliers

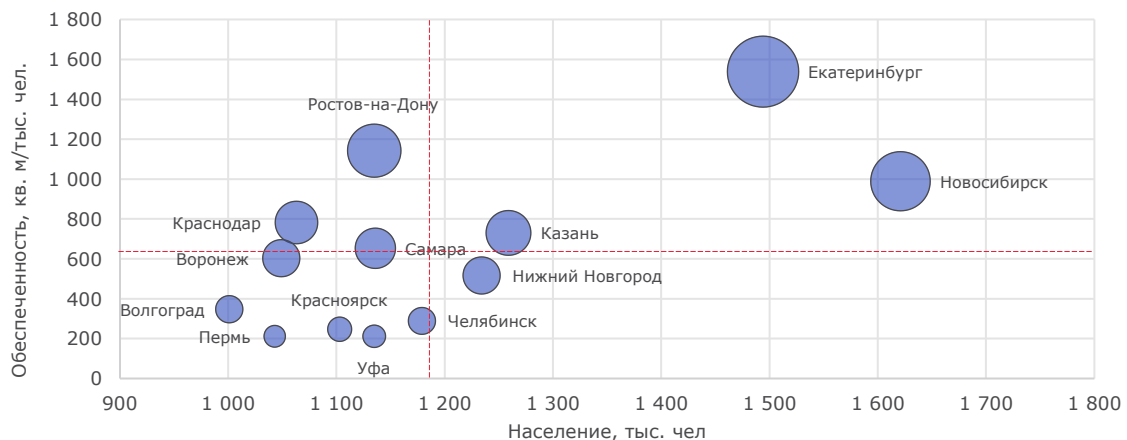
ОСНОВНЫЕ ИНДИКАТОРЫ РЫНКА ГОРОДОВ-МИЛЛИОННИКОВ

Город	Объем готового предложения, тыс. кв. м	Обеспеченность, кв. м/1000 чел.	Объем нового строительства, тыс. кв. м	Объем сделок аренды и продажи, тыс. кв. м	Доля вакантных площадей, %	Ставка аренды*, руб./кв. м/год
Екатеринбург	2 299	1 539	159	4	1,0	8 200
Ростов-на-Дону	1 297	1 143	63	116	0,2	3 500
Москва и МО	24 062	1 116	410	1 704	0,5	10 320
Новосибирск	1 603	989	0	110	0,4	4 500
Краснодар	831	782	10	10	0,5	4 500
Казань	920	731	0	0,5	1,2	8 300
Самара	741	653	72	150	2,2	5 465
СПб и ЛО	4 901	644	183	109	0,7	9 795
Воронеж	633	603	0	20	2,5	6 600
Нижний Новгород	638	517	0	14	1,0	7 075**
Волгоград	347	347	2	2	2,9	5 075
Челябинск	340	289	0	9	2,2	3 600
Красноярск	272	247	0	66	1,3	4 080
Пермь	221	212	0	14	0,0	4 400**
Уфа	240	212	0	165	2,3	3 600

Наиболее обеспеченными складскими помещениями городами-миллионниками России по итогам П1 2024 г. являются Екатеринбург (1 539 кв. м/тыс. чел.), Ростов-на-Дону (1 143 кв. м/тыс. чел.) и Москва, включая Московскую обл. (1 116 кв. м/тыс. чел.).

Относительно других городов особенно выделяется Нижний Новгород, который при большем размере населения имеет показатель обеспеченности складскими помещениями ниже среднего.

Сравнение городов-миллионников (без Москвы и Санкт-Петербурга) по параметрам обеспеченности качественной складской недвижимостью (размер окружности — объем готового предложения)



*Указана средневзвешенная ставка аренды на готовые свободные сухие складские помещения (класса А, В+/В) без учета операционных расходов и НДС.

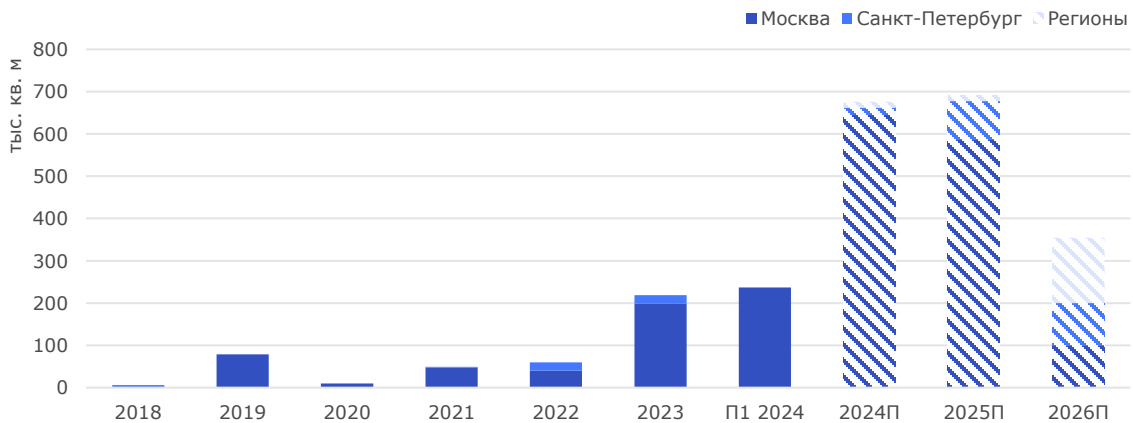
**Указана арендная ставка на конец предыдущего года, так как на данный момент открытых спекулятивных предложений на рынке не наблюдается.

РЫНОК LIGHT INDUSTRIAL

На данный момент объем готового предложения объектов формата LI в России составляет 670 тыс. кв. м, из которых 92% сосредоточено в Московском регионе. Активизация девелопмента данного сегмента началась в 2023 г., и сегодня анонсы крупных проектов отмечаются не только в столице, но и в отдельных регионах страны.

По итогам 2024 г. объем предложения LI в России, при условии ввода в эксплуатацию всех запланированных проектов, может составить 1 108 тыс. кв. м. При этом блоки LI впервые могут быть построены на рынке регионов.

Динамика объема заявленного ввода объектов формата LI по основным рынкам России



1 108
тыс. кв. м

По итогам 2024 г. совокупный объем готового предложения объектов формата LI по всей России может перешагнуть отметку в 1 млн кв. м

LIGHT INDUSTRIAL: Москва и Московская обл.

В течение двух кварталов 2024 г. объем введенных в эксплуатацию объектов формата LI в Московском регионе составил 237 тыс. кв. м, тем самым объем готового предложения достиг отметки в 615 тыс. кв. м.

Относительно II квартала 2023 г. коммерческие условия на готовые и строящиеся блоки претерпели ощутимые изменения. Так, арендная ставка выросла на 33% — до 12 635 руб./кв. м/год, а цена продажи на 8% — до 102 705 руб./кв. м.

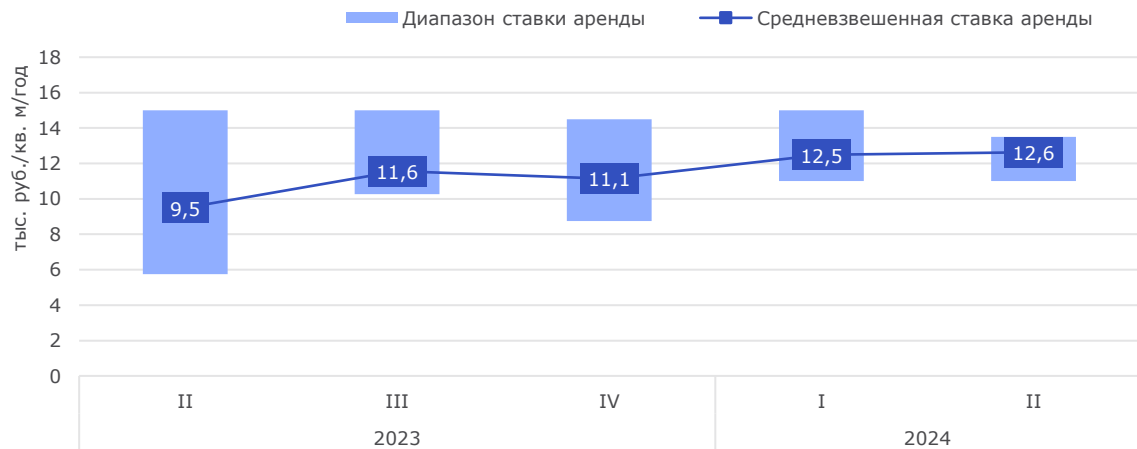
Динамика объема ввода объектов формата LI



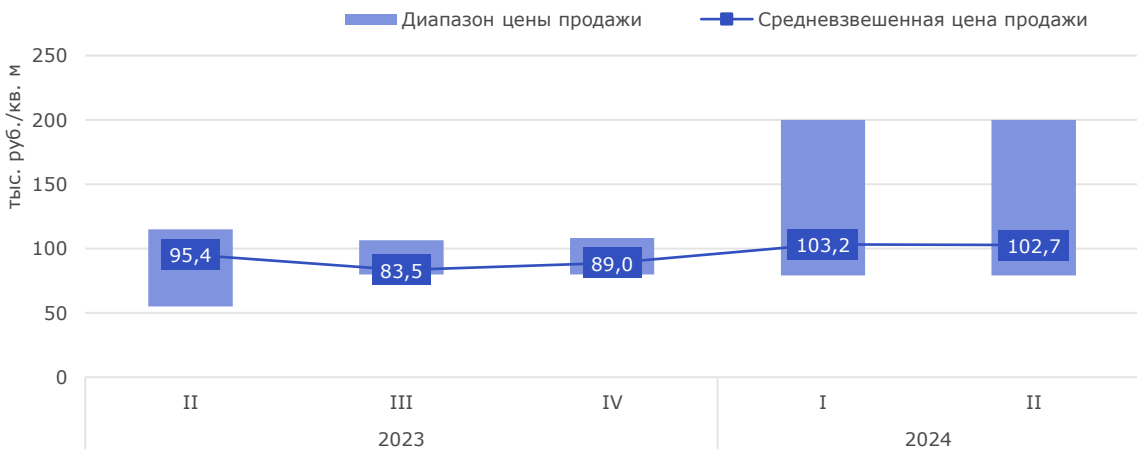
Основные показатели рынка LI (Москва и Московская область)

Существующее качественное предложение	Доля от объема складского предложения	Доля вакантных площадей	Средневзвешенная ставка аренды* руб./кв. м/ год	Цена продажи** руб./кв. м
614 956 кв. м	2,6%	9,0%	12 635	102 705

Диапазон ставки аренды в объектах light industrial*



Диапазон стоимости продажи в объектах light industrial**



Распределение ставок аренды и стоимости продажи объектов light industrial относительно удаленности от МКАД

	До 10 км	11–20 км	21 км и более
Запрашиваемая ставка аренды*, руб./кв. м/год	11 500	12 355	13 260
Стоимость продажи**, руб./кв. м	200 000	104 860	98 570

*Не включая операционные расходы и НДС (20%) — готовые и строящиеся объекты.

**Не включая НДС (20%) — готовые и строящиеся объекты.

Источник: Nikoliers

LIGHT INDUSTRIAL: Санкт-Петербург и Ленинградская обл.

Существующее качественное предложение	Доля от объема складского предложения	Доля вакантных площадей	Средневзвешенная ставка аренды* руб./кв. м/ год	Цена продажи** руб./кв. м
54 745 кв. м	1,1%	16,6%	14 310	113 850

Рынок LI Санкт-Петербурга является вторым по величине в России, с объемом готового предложения 55 тыс. кв. м, что составляет 1,1% от всего готового качественного складского предложения в агломерации. Всего в промежутке 2024-2026 гг. к вводу заявлено более 200 тыс. кв. м.

Если сравнить коммерческие условия рассматриваемого рынка с концом II квартала 2023 г., то ставка аренды показала увеличение в два раза — до 14,3 тыс. руб./кв. м/год, а цена продажи выросла на 19% с 96 тыс. руб./кв. м до 114 тыс. руб./кв. м.

Основная активность строительства комплексов LI сосредоточена в южной части региона на классических промышленных зонах, но также отмечаются и проекты внутри Санкт-Петербурга, которые потенциально могут выполнять функции объектов последней мили.

Динамика объема ввода объектов формата LI

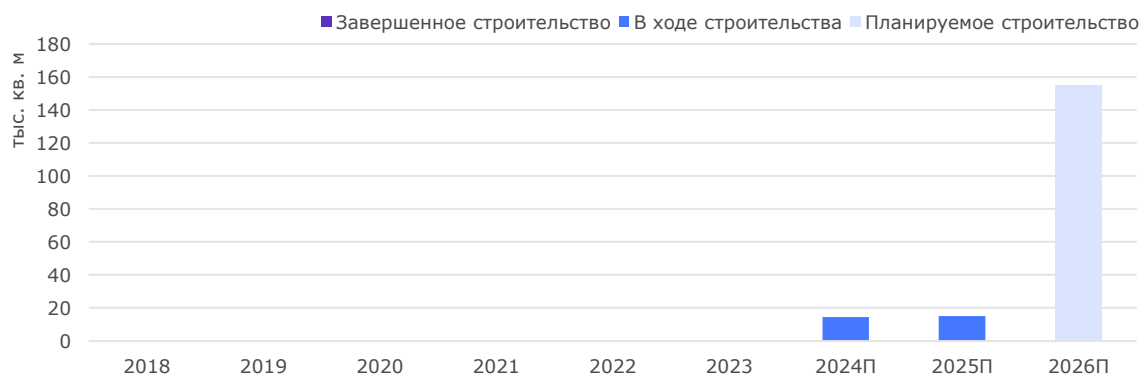


LIGHT INDUSTRIAL: Регионы России

Принимая во внимание успех рассматриваемого формата в Москве и Санкт-Петербурге, активизация развития сегмента в остальных частях России — вполне ожидаемый исход.

Объем строящегося и планируемого предложения LI в регионах страны до 2026 г. составляет 185 тыс. кв. м. Анонсы и строительство проектов уже фиксируются в таких городах, как Краснодар, Екатеринбург, Воронеж и другие.

Динамика объема ввода объектов формата LI



*Не включая операционные расходы и НДС (20%) — готовые и строящиеся объекты.

**Не включая НДС (20%) — готовые и строящиеся объекты.

Источник: Nikoliers

ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ

Новое строительство не переломит текущее состояние рынка

Проекты формата build-to-suit станут преобладающими в разрезе нового предложения в ближайшее время, ввиду отсутствия крупных вакантных блоков на рынке и ожидаемого сохранения ключевой ставки ЦБ на относительно высоком уровне.

Объекты, строящиеся «под ключ», являются менее рискованными активами как для девелопера, так и для банков, обеспечивающих финансирование проектов.

При этом новое спекулятивное строительство, скорее всего, будет возводиться менее крупными очередями (до 70 тыс. кв. м), которые будут практически полностью законтрактованы еще до момента ввода в эксплуатацию.

Данная специфика рынка будет определять рост отложенного спроса и обострит дисбаланс спроса и предложения. В ближайшие два года рынок останется на стороне арендодателя. При этом клиентам, которым необходим относительно небольшой размер площади, с высоким грузооборотом и особыми условиями хранения товаров, будет

труднее арендовать складское помещение, так как, ввиду широкого списка претендентов на вакантные лоты, предпочтение отдается арендаторам с менее специфичными запросами.

Сокращение периода заключения договоров аренды и продажи

Учитывая сегодняшнюю конъюнктуру рынка, скорость принятия решения об аренде или покупке складского помещения стремительно возрастает.

В силу острой конкуренции за складские блоки, процесс согласования договора может сокращаться до нескольких недель.

Смещение преобладающего объема сделок аренды и продажи в регионы России

Онлайн-ритейлеры, после длительного процесса наращивания объемов складских мощностей в столице России и ряде городов-миллионников, постепенно перенаправляют исходящий от них спрос на остальные регионы России, анонсируя крупные BTS-проекты на наиболее востребованных для них территориях.

При этом сделки с их стороны отмечаются не только в городах с населением от миллиона человек, но и в менее крупных населенных пунктах.



По итогам 2024 г. совокупный объем заключенных сделок аренды и продажи в России может составить 6,1 млн кв. м. Вероятнее всего рынок будет поглощать все вакантные предложения в кратчайшие сроки, что приведет к дальнейшему росту ставок аренды, чем это наблюдалось в 2023 г.

При этом мы отмечаем увеличение спроса на регионы России, особенно со стороны маркетплейсов и продуктовых сетей. Ввиду ограниченного предложения на региональных рынках, девелоперам следует наращивать свои мощности и компетенции в регионах, что позволит им диверсифицировать бизнес и удовлетворить запросы на крупные площади от ранее упомянутых игроков.

Критически ограниченное предложение заставляет арендаторов принимать быстрые решения по вновь освобождающимся блокам — периоды заключения договоров сокращаются. Для пользователей крупных площадей варианты BTS и собственного строительства, в зависимости от финансовых возможностей компании, становятся практически единственной опцией дальнейшего развития бизнеса.

Виктор Афанасенко

Региональный директор
Руководитель департамента складской
и индустриальной недвижимости



КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ОСНОВНЫХ РЫНКОВ РОССИИ

Рынок	2022	2023	П1 2024	2024П	Изменение (2024П/2023), %
Объем готового предложения, тыс. кв. м					
Москва	22 033	23 652	24 062	25 943	▲9,7
Санкт-Петербург	4 321	4 718	4 901	5 656	▲19,9
Регионы	12 437	13 777	14 144	16 825	▲22,1
Объем ввода, тыс. кв. м					
Москва	1 675	1 619	410	2 291	▲41,5
Санкт-Петербург	441	397	183	939	▲136,6
Регионы	795	1 339	368	3 048	▲127,6
Объем заключенных сделок аренды и продажи, тыс. кв. м					
Москва	1 352	3 283	1 704	2 953	▼(10,0)
Санкт-Петербург	360	909	109	602	▼(33,8)
Регионы	729	2 289	1 267	2 555	▲11,6
Доля вакантных площадей, %					
Москва	2,9	0,4	0,5	0,1	▼(0,3)
Санкт-Петербург	2,1	0,4	0,7	0,1	▼(0,3)
Регионы	2,9	1,7	1,6	1,2	▼(0,5)
Средневзвешенная ставка аренды, руб./кв. м/год*					
Москва	5 800	8 425	10 320	11 470	▲36,1
Санкт-Петербург	6 000	7 800	10 710	11 805	▲51,3
Регионы	4 420	5 990	6 770	7 300	▲21,9

*Указана средневзвешенная ставка аренды на готовые свободные сухие складские помещения (класса А, В+/В) без учета операционных расходов и НДС. Для рынка складской недвижимости Санкт-Петербурга указана ставка аренды на помещения класса А

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



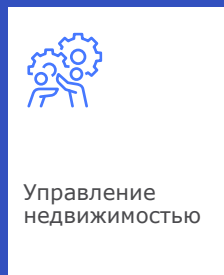
Жилая
недвижимость



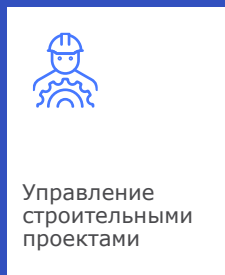
Гостиничная
недвижимость



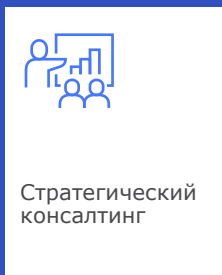
Земельные
участки



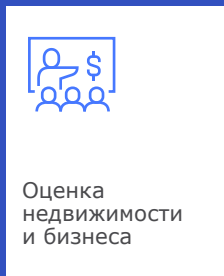
Управление
недвижимостью



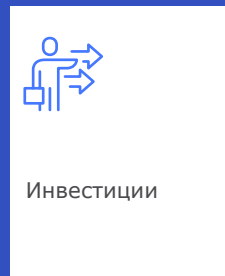
Управление
строительными
проектами



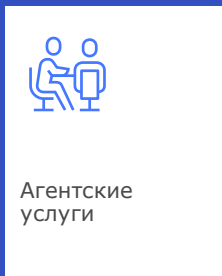
Стратегический
консалтинг



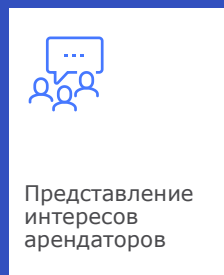
Оценка
недвижимости
и бизнеса



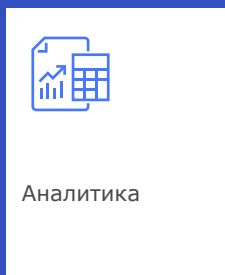
Инвестиции



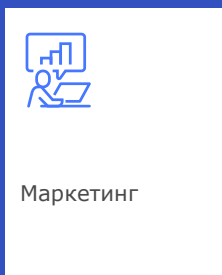
Агентские
услуги



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.temnyshhev@nikoliers.ru

Дмитрий Романов MRICS
Партнер | Руководитель блока профессиональных
услуг
dmitry.romanov@nikoliers.ru

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

Екатерина Аридова
Управляющий директор
ekaterina.aridova@nikoliers.ru

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

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

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

Татьяна Дивина
Региональный директор
Департамент исследований
tatiana.divina@nikoliers.ru

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

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

Людмила Герлиц
Директор департамента исследований
ludmila.gerlits@nikoliers.ru

Виктория Горячева
Заместитель руководителя
Департамент офисной недвижимости
victoriya.goryacheva@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