



Россия | Регионы

Складская недвижимость

I полугодие 2023 г.

Таблица 1

Основные индикаторы рынка

Источник: Nikoliers

	П1 2022	2022	П1 2023
Общее предложение, тыс. кв. м	10 885	11 188	11 436
Ввод, тыс. кв. м	303	620	248
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м	271	773	829
Вакантность, %	2,7%	2,9%	2,0%
Ставка аренды, руб./кв. м/год*	4 670	4 420	5 140

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

Предложение

В первом полугодии 2023 г. объем предложения на рынке складской недвижимости регионов России достиг 11 436 тыс. кв. м, превышая результат на конец прошлого года на 248 тыс. кв. м. Основной вклад в структуру предложения составили объекты формата BTS и под собственные нужды, которые занимают 77% от общего объема. Прогнозируется, что к концу года их доля может достичь 85%.

Среди городов — лидеров по объему ввода выделяются Краснодар (60 тыс. кв. м), Волгоград (46 тыс. кв. м) и Новосибирск (36 тыс. кв. м). Завершение всех строительных проектов приведет к значительному увеличению новых площадей в Екатеринбурге, где планируется реализация более

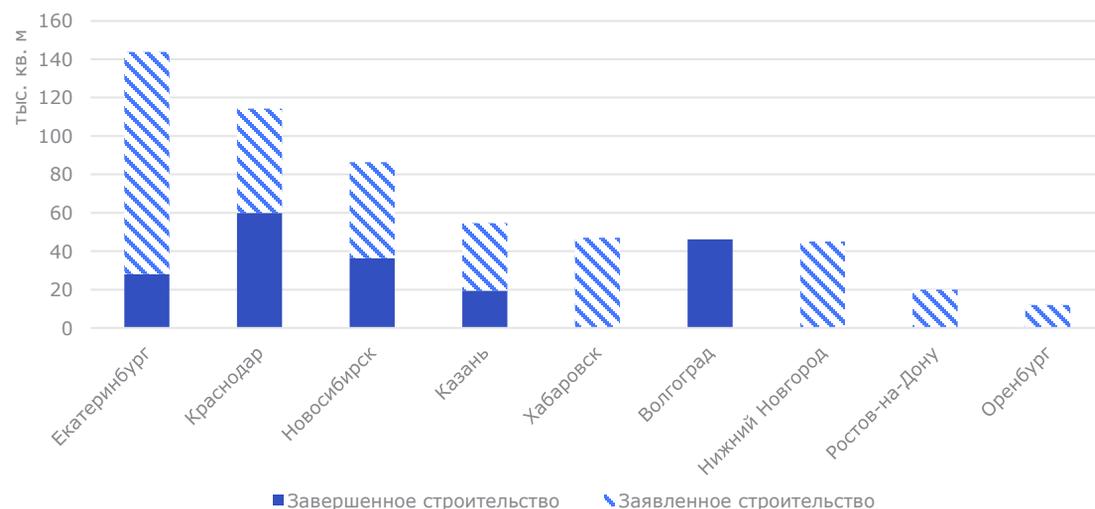
115 тыс. кв. м складских помещений, представленные такими проектами, как: РЦ для Fix Price в «PNK Парк Сибирский Тракт» (61 тыс. кв. м), а также бывший РЦ AliExpress в СК «А2 Кольцово» (55 тыс. кв. м).

В целом, на 2023 г. прогнозируется совокупный объем нового строительства в размере 650–700 тыс. кв. м, что незначительно превышает прошлогодний показатель. Однако, с учетом планов расширения деятельности компаний из сферы электронной коммерции и розничной торговли в регионах, ожидается дальнейшее увеличение объемов нового строительства на региональном рынке в ближайшей перспективе.

График 1

Новое строительство в региональных городах

Источник: Nikoliers



Спрос

На региональном рынке складской недвижимости зафиксировано рекордное значение спроса в I полугодии, достигшее 829 тыс. кв. м. Этот показатель превышает годовые значения предыдущих лет, уступая лишь итоговому результату 2021 г., когда спрос составил 1 193 тыс. кв. м.

С учетом высокой активности заключения сделок, особенно в формате BTS, ожидается, что итоговый результат текущего года опередит результат 2021 г. Это связано с активизацией основных драйверов регионального рынка, в частности, игроков из сферы онлайн-ритейла и розничной торговли, которые занимают лидирующие позиции в разрезе спроса (69% и 19% соответственно).

Усиливающимся трендом становится фокус компаний-арендаторов не только на городах-миллионниках, но и на городах с меньшим населением. Так, по итогам I полугодия наиболее привлекательными направлениями для регионального развития стали Омск (130 тыс. кв. м) и Оренбург (129 тыс. кв. м). Также активность сделок была отмечена в городе Саратов, где суммарный объем деловой активности составил 117 тыс. кв. м.

График 2

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

Источник: Nikoliers

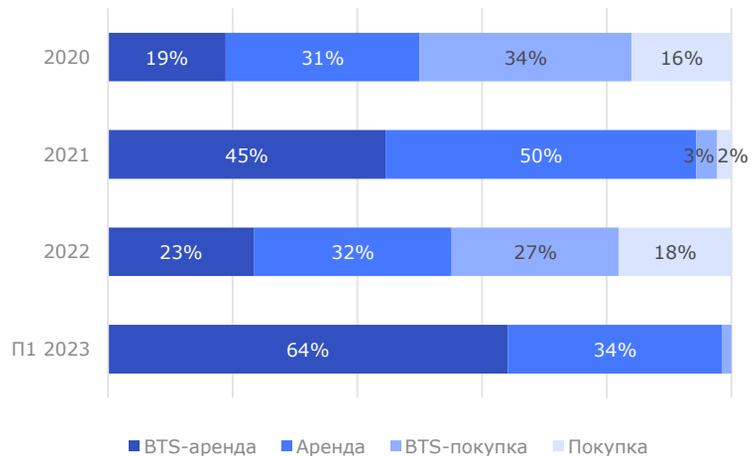


Таблица 2

Ключевые сделки, закрытые в регионах России в I полугодии 2023 г.

Источник: Nikoliers

Компания	Сектор	Формат	Площадь, кв. м	Комплекс
Ozon	Онлайн-ритейл	BTS-аренда	117 451	ЛП «ПФО Омск»
Ozon	Онлайн-ритейл	BTS-аренда	117 451	ЛП «ПФО Оренбург»
X5 Retail Group	Ритейл	BTS-аренда	55 018	ЛП «ПФО Пермь»
«Бристоль»	Ритейл	Аренда	19 260	СК «А2 Октябрьский»

График 3

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

Источник: Nikoliers

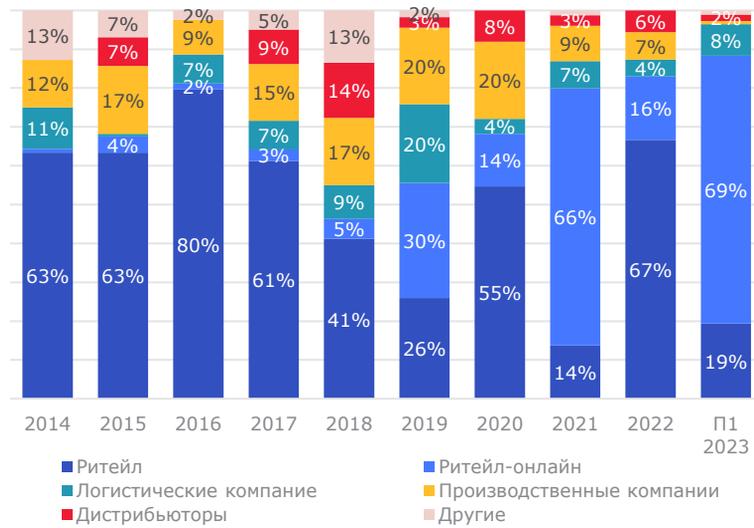


График 4

Географическое распределение спроса по регионам

Источник: Nikoliers

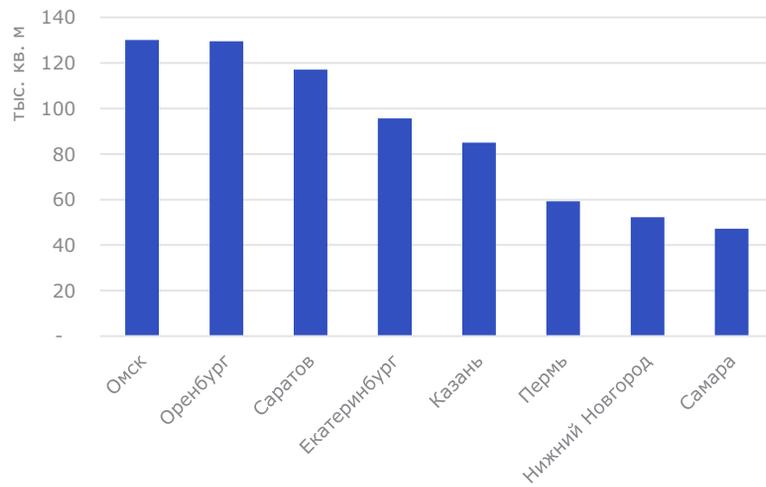
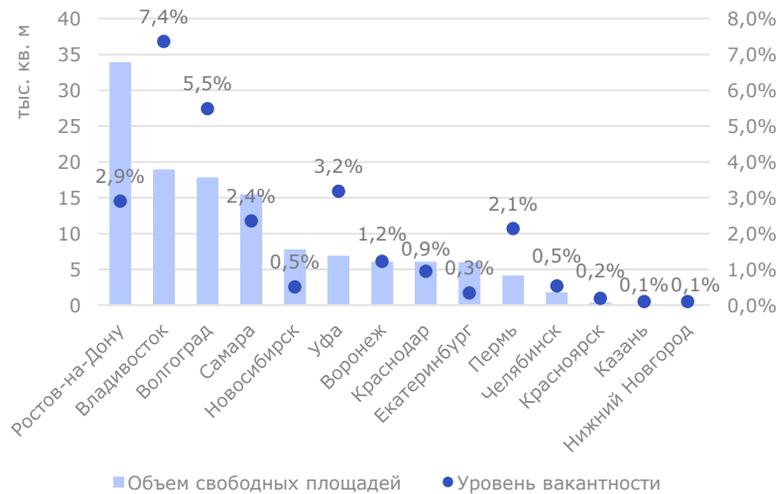


График 5

Распределение свободных площадей и уровня вакантности по городам-миллионникам

Источник: Nikoliers



Вакантность и ставки аренды

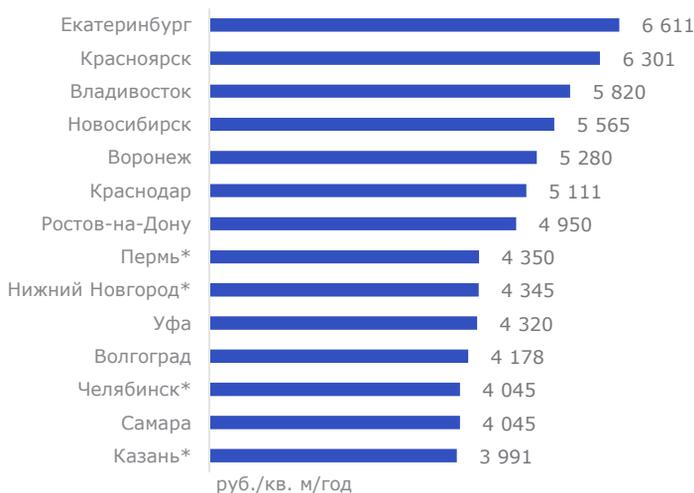
На региональном рынке складских помещений России первое полугодие 2023 года характеризуется резким сокращением доли вакантных площадей, которая снизилась на 0,9 п.п. до уровня 2,0%. Казань и Нижний Новгород стали регионами с наименьшей долей свободных площадей, где практически не осталось свободного предложения в существующих качественных спекулятивных объектах.

Средневзвешенная ставка аренды на качественные складские помещения triple net по итогам I полугодия 2023 г. составила 5 140 руб./кв. м/год, отражая рост на 16% по сравнению с концом 2022 г. Высокие ставки аренды отмечены в Екатеринбурге (6 611 руб./кв. м/год), Красноярске (6 301 руб./кв. м/год) и Владивостоке (5 820 руб./кв. м/год). С учетом снижения доли вакантных площадей в регионах, ожидается дальнейший рост арендной ставки.

График 6

Средние ставки аренды на качественные склады по ключевым городам, П1 2023

Источник: Nikoliers

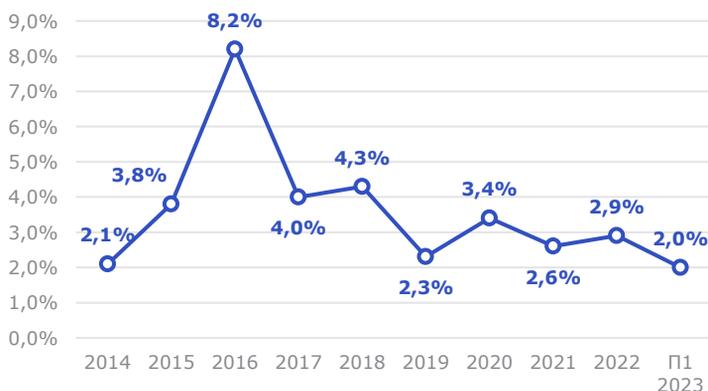


*арендная ставка актуальна на конец 2022 года, в настоящее время открытых спекулятивных предложений на рынке не наблюдается

График 7

Динамика вакантности, %

Источник: Nikoliers





Тенденции и прогнозы

- Перераспределение транспортных потоков

Принимая во внимание изменения в цепочках поставок, наблюдаемые в прошлом году, игроки рынка постепенно адаптируются к новым реалиям, наращивая и перераспределяя свои текущие складские мощности. Не только наблюдается новый рост интереса к ключевым транспортным узлам в городах-миллионниках, но и формируется запрос на складские площади в городах с населением до 500 тыс. на ключевых федеральных транспортных магистралях.

- Экспансия игроков из сферы e-com

Экспансия компаний из сферы электронной коммерции на региональные рынки приводит к значительному увеличению спроса на складские помещения. В связи с их потребностями в эффективных логистических решениях для хранения и доставки товаров, спрос на склады остается высоким. Ожидается, что онлайн-ритейлеры продолжат активную деятельность на рынке и будут доминировать по объему спроса, учитывая их текущую востребованность в складских помещениях.

- Увеличение дефицита свободных помещений

В результате быстрого вымывания с рынка крупных свободных блоков, которые являются ключевыми для основных потребителей рынка, наблюдается ограничение предложения. Данный тренд стимулирует заключение сделок формата BTS, то есть создание индивидуально разработанных объектов под нужды конкретного арендатора. Это позволяет компаниям удовлетворить свои требования и получить оптимальное решение для своей деятельности. Заключение сделок формата «под ключ» становится предпочтительным в условиях дефицита свободных помещений и необходимости оперативного удовлетворения потребностей рынка.

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
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.



 **Nikoliers**

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