

В 2020 году
на рынке складской
недвижимости
регионов России было
введено **766 тыс. м²**

Рекордный
объём сделок
в регионах России –
851 тыс. м²

Объём сделок
built-to-suit вырос
в **5 раз** по сравнению
с 2019 г.



РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ

knightfrank.com/research

2020 г.



**Константин Фомиченко**

Региональный директор,
Директор департамента индустриальной,
складской недвижимости, земли,
Knight Frank, Россия и СНГ

«2020 год показал, что в регионах России есть спрос на качественные складские площади, который с каждым годом продолжает возрастать среди крупных игроков рынка. При этом предложение пока не поспевает за спросом и региональные рынки ещё далеки от насыщения качественным складским продуктом, по сравнению с рынками Московского региона и Санкт-Петербурга. В ближайшие годы девелоперы будут сокращать этот разрыв в развитии.»

Основные выводы

- ♦ В 2020 году на рынке качественной складской недвижимости регионов России было введено 766 тыс. м², что является наивысшим показателем с конца 2015 года.
- ♦ В 2020 году общий объём сделок в регионах России составил 851 тыс. м², это является максимальным показателем на региональном рынке качественной складской недвижимости за всю историю наблюдений.
- ♦ Объём сделок built-to-suit вырос в 5 раз по сравнению с 2019 г.
- ♦ Средневзвешенная ставка аренды на склады класса А по итогам 2019 г. увеличилась на 2,8% и достигла 3 700 руб./ м²/год triple net.

Индикаторы рынка

	2019	2020	Изменение
Общий объем качественного предложения, тыс. м ²	8 648*	9 395	▲
Введено в эксплуатацию, тыс. м ²	573	766	▲
Объем сделок по аренде и покупке, тыс. м ²	585	851	▲
в том числе			
сделки по аренде и покупке в готовых объектах	497	415,5	▼
сделки по строительству новых объектов	88	435,5	▲
Доля свободных площадей, %	4,9	4,5	▼
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А, руб./м ² /год**	3 600	3 700	▲
Диапазон операционных платежей, руб./м ² /год без НДС***	900–1 200	900–1 200	►
Диапазон средней запрашиваемой цены продажи сухого склада класса А, руб./м ² без НДС	35 000–45 000	35 000–45 000	►

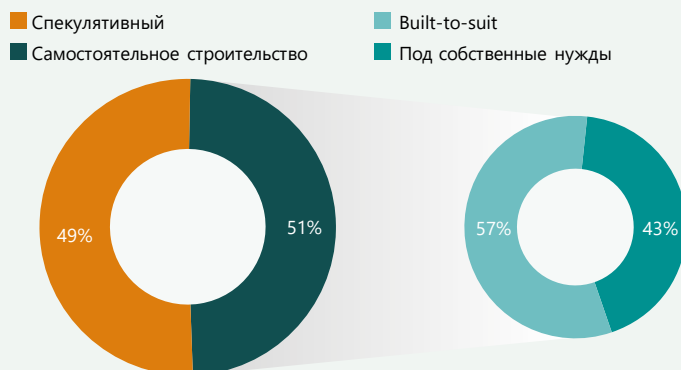
* Пересмотр базы данных

** Здесь и далее запрашиваемая ставка аренды на стандартный сухой склад класса А без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей.

*** Здесь и далее указан диапазон операционных платежей для стандартного сухого склада класса А.

Источник: Knight Frank Research, 2021

Распределение введенных в 2020 г. объектов по типу строительства



Источник: Knight Frank Research, 2021

Предложение

Общий объём складских площадей, введённых в 2020 году, составляет 1,9 миллиона м², из которых 44% (837 тыс. м²) было введено в Москве, 16% – в Санкт-Петербурге (312 тыс. м²) и 40%, или 766 тыс. м², – в остальных регионах России. Стоит отметить, что в 2020 году структура ввода новых качественных складских площадей существенно изменилась. Если в 2019 году 56% качественных складских площадей было введено в Москве, то в 2020 году это значение оказалось меньше на 12 п. п. В свою очередь, выросла доля введённых объектов в Санкт-Петербурге и регионах России (на 4 и 8 п. п. соответственно). Подобные изменения структуры ввода отражают наметившийся тренд на развитие региональных складских рынков России.

Лидером по объёмам регионально-го складского строительства, как и в прошлом году, стал Новосибирск, где было введено в эксплуатацию 157 тыс. м² качественной складской недвижимости, среди которых стоит выделить ввод распределительного центра компании «Магнит» (62 тыс. м²) и «Почты России» (45 тыс. м²). В Казани было реализовано 104 тыс. м², из них 50 тыс. м² составляет складской комплекс Wildberries. Складской рынок

Ростова-на-Дону пополнился на 86 тыс. м², где 38 тыс. м² – распределительный центр OZON, а 35 тыс. м² – «PNK Парк Ростов-на-Дону».

По итогам 2020 года объём складских площадей по России был на уровне 29,3 миллионов м², где 54% (16 миллионов м²) приходится на Московский регион, 14% (4 миллиона м²) – на Санкт-Петербург и Ленинградскую область, а 32% (9,3 миллиона м²) – на остальные регионы России.

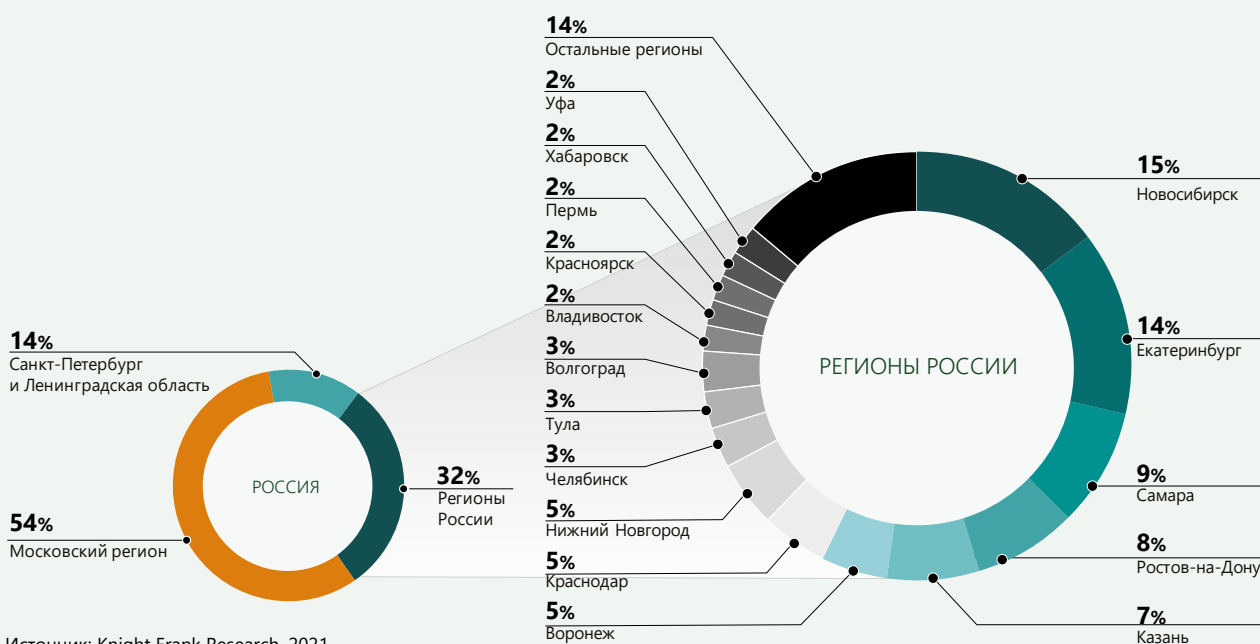
Четыре региона-лидера (Екатеринбург, Новосибирск, Самара, Ростов-на-Дону) формируют 46% общего объёма рынка качественной региональной складской недвижимости. Высокая концентрация качественного складского предложения в этих регионах объясняется тем, что эти четыре города являются самыми крупными экономическими центрами своих федеральных округов (Уральского ФО, Сибирского ФО, Приволжского ФО и Южного ФО соответственно), в которых проживает 51% населения Российской Федерации. Таким образом, данные регионы являются важнейшими региональными логистическими узлами.

В 2020 году 49% введённых квадратных метров качественных складских площадей строились спекулятивно и

предназначалась для сдачи в аренду. Наиболее крупными новыми спекулятивными складскими комплексами являются объект «ABC-Электро» в Воронеже (60 тыс. м²), логоцентр «Арбуз» в Волгограде (55 тыс. м²), «PNK Парк Ростов-на-Дону» (35 тыс. м²), 11-й корпус логистического комплекса «Придорожный» в Самаре (21 тыс. м²), а также блок в складском комплексе «Сибирский» в Новосибирске (20 тыс. м²).

57% от общего количества введённых неспекулятивных площадей были построены в формате built-to-suit. К крупнейшим объектам, построенным под нужды конкретного клиента, относятся распределительный центр, построенный для сдачи в аренду компании «Магнит» в Новосибирске девелопером «ПФО Групп» (43 тыс. м²), логистический центр для «Почты России» в Новосибирске (45 тыс. м²) – девелопер PNK Group, а также распределительные центры, сданные в аренду компании OZON в Ростове-на-Дону (девелопер «АДВА Групп») и Казани («Ромекс Групп») (по 38 тыс. м² каждый). Из построенных под клиента объектов 69% арендовано, 31% построено на продажу.

Распределение общего объема качественной складской недвижимости в России, 2020 г.



Источник: Knight Frank Research, 2021

43% введённых неспекулятивных площадей были построены силами самих конечных пользователей с привлечением генерального подрядчика для использования под собственные нужды. К крупнейшим качественным складским объектам данного типа относятся склад Wildberries в Казани (порядка 50 тыс. м²), дистрибьюторский центр P&G в Туле (23 тыс. м²), логистический комплекс «Почты России» в Хабаровске (20 тыс. м²).

Стоит отметить, что в 2020 году снизилась доля спекулятивных объектов в общей структуре ввода. Если в 2019 году 55% объёма введённых площадей предназначалось для сдачи в аренду, то в 2020 г. значение сократилось на 6 п. п. Рост доли собственных и построенных под заказ объектов обусловлен выходом на региональные рынки крупных федеральных компаний, имеющих специальные требования к складским объектам, а также небольшой долей свободных площадей в спекулятивных объектах.

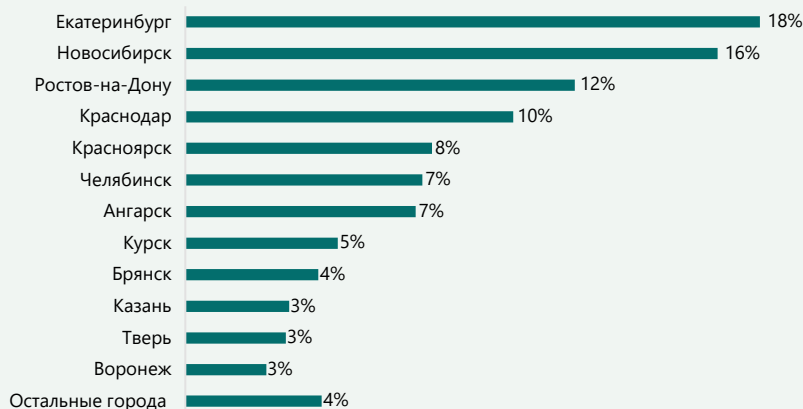
Объём вакантных площадей в целом в регионах России (помимо Московского региона, а также Санкт-Петербурга и Ленинградской области) по сравнению с 2019 годом сократился на 0,4 п. п. и составил 4,5%. Общее количество площадей, доступных для аренды, находится на уровне 425 тыс. м². Данное изменение связано с тем, что в 2020 году был зафиксирован рекордный спрос на складскую недвижимость в России. Помимо этого, рынок существенно увеличился за счет ввода площадей, используемых собственниками под свои нужды.

Спрос

Общий объём сделок по аренде и продаже в объектах качественной складской недвижимости в регионах России (не включая Москву, Московскую область, а также Санкт-Петербург и Ленинградскую область) составил 851 тыс. м² по итогам 2020 года, что является абсолютным рекордом за всю историю наблюдения за рынком качественной складской недвижимости в регионах России. Общий объём новых региональных сделок на 45% выше, чем за аналогичный период 2019 года.

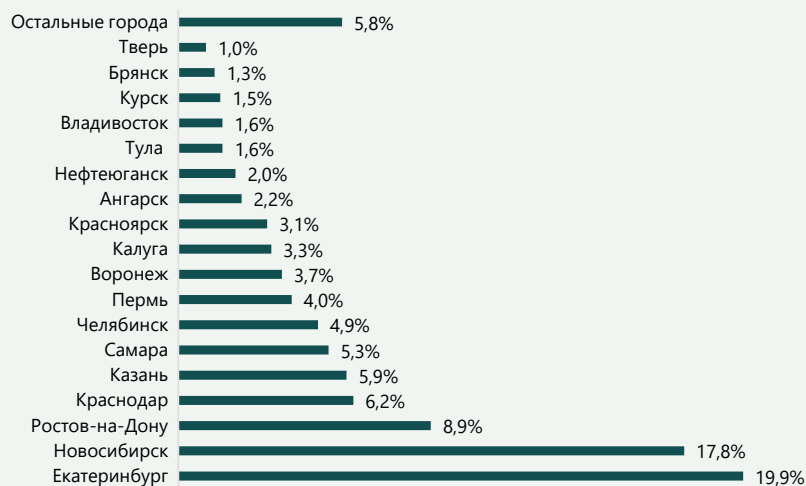
Лидерами по объёму спроса на качественную складскую недвижимость в 2015–2020 гг. являются Екатеринбург

Распределение сделок по регионам России. 2020 г.



Источник: Knight Frank Research, 2021

Распределение новых сделок по регионам, 2015-2020 гг.



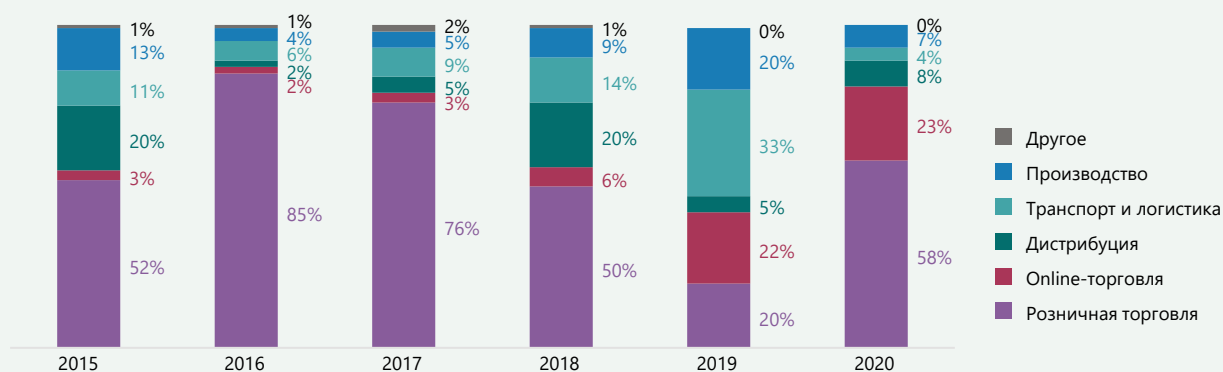
Источник: Knight Frank Research, 2021

(19,9% от общего объёма потреблённых квадратных метров) и Новосибирск (17,8%). Также достаточно большой спрос пришёлся на города южного федерального округа – Ростов-на-Дону и Краснодар (8,9% и 6,2% соответственно). В свою очередь, на крупнейшие города Приволжского федерального округа (Казань, Самара) пришлось 5,9% и 5,3% объёма общего спроса на складскую недвижимость в регионах России.

Исторически наибольшую долю в структуре спроса на качественную складскую недвижимость в регионах России формировал сегмент розничной торговли. Однако после пика в 2016 году, доля

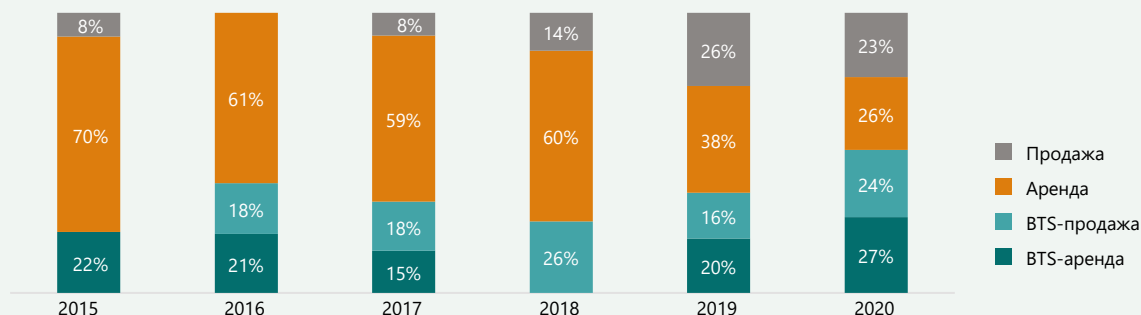
розничной торговли в общем объёме распределения сделок начала снижаться. В 2019 году объём спроса на региональные складские площади среди компаний розничной торговли составил всего 20%. В 2020 году розничные ритейлеры снова активизировались на региональных рынках, поглотив 58% всех законтрактованных площадей. Так, например, компания FIX Price приобрела по схеме built-to-suit с последующей покупкой 67 тыс. м² в Краснодаре, а 44 тыс. м² арендовала в Новосибирске. Также на региональном рынке была активна компания X5 Retail Group, которая арендовала по схеме built-to-suit

Динамика распределения сделок по профилю арендаторов/ покупателей



Источник: Knight Frank Research, 2021

Распределение сделок по типу арендатора/покупателя



Источник: Knight Frank Research, 2021

40 тыс. м² в Курске и 35 тыс. м² в Брянске; в свою очередь, компания «Детский Мир» приобрела в собственность по схеме built-to-suit 63 тыс. м² в Екатеринбурге, а также арендовала порядка 6 тыс. м² в Ростове-на-Дону.

Второй год подряд компании сегмента online-торговли входят в число лидеров по потреблённым складским площадям в регионах России, купив/арендовав 23% поглощённых площадей. Наиболее активным представителем сектора выступила компания OZON, дополнительно арендовав порядка 175 тыс. м² складских площадей к уже имеющимся площадям, из которых 79 тыс. м² – в Екатеринбурге, а также 78 тыс. м² – в Ростове на Дону, эти площади сейчас строит девелоперская компания «АДВА Групп» по схеме built-to-suit.

53% объёма законтрактованных качественных складских площадей было приобретено по схеме built-to-suit (27% объёма сделок BTS-аренда, 24% – BTS-

продажа), в то время как 47% объёма спроса пришлось на существующие здания, из них 26% – аренда, а 23% – продажа. При сравнении распределения сделок по типу с данными за 2019 год, можно отметить, что доля сделок built-to-suit выросла на 17 п.п., что связано как с низкой долей вакантных площадей в регионах, так и с наличием нестандартных требований к складским площадям, предъявляемых игроками рынка.

Коммерческие условия

Как и в Московском регионе, на региональном рынке складской недвижимости на фоне низких значений доли вакантных площадей, наличия стабильного спроса, роста затрат на строительство склада в 2020 году наблюдался рост стоимости аренды. Средневзвешенная ставка аренды на складскую недвижи-

мость класса А регионов России составляет 3 700 руб./м²/год без НДС и ОПЕХ, что на 2,8% больше, чем в конце 2019 года. Регионом с наиболее дорогими складскими площадями в России остаётся Владивосток, где в течение 2020 года ставка аренды достигала 4 900 руб./м²/год без НДС и ОПЕХ. Также высокие ставки аренды фиксировались в другом крупном городе дальнего востока – Хабаровске: ставка аренды на складские площади класса А может достигать 4 700 руб./м²/год без НДС и ОПЕХ. В наиболее востребованных городах с точки зрения спроса на складскую недвижимость ставки аренды являются одними из самых высоких среди регионов России: так, в Екатеринбурге средневзвешенная ставка аренды на наиболее качественные складские объекты составляет 3 970 руб./м²/год без НДС и ОПЕХ, в Краснодаре – 3 840 руб./м²/год без НДС и ОПЕХ, а в Новосибирске и Ростове-на-Дону – 3 770 и 3 740 руб./м²/год без НДС и ОПЕХ соответственно.

Средний уровень операционных платежей находится в диапазоне 900–1 200 руб./м²/год.

Средняя запрашиваемая цена строительства объекта в формате built-to-suit на продажу от 10 000 м² по 2019 года находилась в диапазоне 35 000–45 000 руб./м² без учета НДС. Следует отметить, что стоимость строительства складского комплекса в ряде регионов России превышает стоимость строительства складов в столичном регионе. Прежде всего это связано с увеличением затрат на транспортировку строительных материалов, необходимостью поиска квалифицированного персонала и т. д.

Прогноз

По прогнозам компании Knight Frank, в 2021 году в регионах России (не включая Московский регион и Санкт-Петербург) объём ввода новых качественных складских помещений составит от 800 до 900 тыс. м². Ожидается, что доля спекулятивных складских объектов в общей структуре ввода продолжит сокращаться. В 2021 году планируется завершение строительства складских объектов «Почты России» (по 15 тыс. м² в Краснодаре, Красноярске, Самаре, а также 30 тыс. м² в Ростове-на-Дону). Wildberries может запустить свой логистический центр в Удмуртии



(50 тыс. м²), а OZON – ввести в эксплуатацию склад в Екатеринбурге (38 тыс. м²). Более того, в 2021 году завершится строительство распределительных центров X5 Retail Group (40 тыс. м² в Курске, 35 тыс. м² в Брянске, 16 тыс. м² в Смоленске). При этом совокупный объём новых региональных сделок может превысить 1 млн м². Таким образом, доля вакантных площадей сократится и будет составлять около 4,5–4%.

Стоит отметить, что после 2021 года ожидается сохранение тенденции увеличения объёмов неспекулятивного складского ввода, что будет вызвано продолжаю-

щимся увеличением количества сделок built-to-suit, а также завершением строительства крупнейших распределительных центров федеральных компаний.

В свою очередь, средневзвешенные ставки аренды на складские помещения класса А в регионах России в 2021 году могут продолжить рост и составить 3 800–3 900 руб./м²/год без НДС и ОПЕХ.

Ожидается, что основными драйверами спроса на региональные складские площади в 2021 году будут компании из сферы розничной торговли, а также представители онлайн-торговли.

Ключевые показатели рынка складской недвижимости по субъектам РФ с объемом качественной складской недвижимости более 150 тыс. м²

Регион*	Объём качественной складской недвижимости, тыс. м²	Доля вакантных площадей, %	Численность населения на 1 января 2020 г., тыс. человек	Оборот розничной торговли в 2020 г. млрд руб.	Запрашиваемая ставка аренды, руб./м²/год*
Новосибирск	1 353	0,5%	2 786,4	528,9	3 770
Екатеринбург	1 326	2%	4 315,6	1 163,6	3 970
Самара	798	10,9%	3 179,0	658	3 500
Ростов-на-Дону	778	6,5%	4 196,0	889,9	3 740
Казань	646	3,8%	3 894,5	883,3	3 620
Воронеж	476	0,6%	2 324,2	551,4	3 750
Краснодар	457	2,5%	5 675,5	1 353,7	3 840
Нижний Новгород	427	1,0%	3 202,9	755,9	3 700
Челябинск	296	4,7%	3 466,3	548,3	3 700
Тула	261	8,5%	1 466,0	301,3	3 650
Волгоград	239	27,1%	2 491,0	390,6	3 600
Владивосток	219	0,0%	1 895,8	427,4	4 900
Красноярск	209	5,3%	2 867,8	563,5	4 130
Пермь	174	1,0%	2 599,3	539,2	3 400
Хабаровск	172	5,0%	1 315,6	361,0	4 700
Уфа	156	0,0%	4 037,0	848,8	3 550

* Без учёта НДС и ОПЕХ

Источник: Knight Frank Research, Росстат 2021

ДЕПАРТАМЕНТ КОНСАЛТИНГА И АНАЛИТИКИ

Компания Knight Frank, обладая локальной экспертизой и глобальным опытом работы на международном рынке недвижимости и инвестиционных продаж, успешно реализовывает проекты любой сложности.

РАБОТАЕМ ПО ВСЕМ РЕГИОНАМ И ПО ВСЕМ СЕГМЕНТАМ



Другие обзоры рынка на нашем сайте в разделе [Аналитика](#)

УСЛУГИ

КОНСАЛТИНГ

- Анализ наилучшего использования Участка/Объекта
- Концепция/реконцепция Проекта
- Аудит, оптимизация существующего Проекта
- Маркетинговое заключение / Исследование рынка
- Бизнес-план Проекта
- Анализ экономической целесообразности проекта (финансовый анализ)
- Сопровождение разработки архитектурной концепции/рабочей документации
- Подбор операторов (гостиницы, СПА, общественные пространства)
- Проведение опросов потенциальных арендаторов

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

- Коммерческая и жилая недвижимость
- Федеральные и Международные стандарты оценки
- Оценка для принятия управленческого решения
- Оценка для привлечения заемного финансирования
- Оценка для сделки купли-продажи
- Оценка для составления финансовой отчетности



Узнать подробнее о наших услугах или задать имеющиеся вопросы свяжитесь с нами:

+7 (495) 023-08-12
kf@kf.expert

Или оставьте заявку на нашем [сайте](#).

КОНСАЛТИНГ И АНАЛИТИКА

Ольга Широкова
Директор, Россия и СНГ
OShirokova@kf.expert



© Knight Frank LLP 2021 – Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании Knight Frank в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием Knight Frank как источника данных.

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Константин Фомиченко
Региональный директор, Директор департамента индустриальной, складской недвижимости, земли
Konstantin.Fomichenko@ru.knightfrank.com