

# РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РЕГИОНОВ РОССИИ

I полугодие 2023 г.



[Классификация  
складской  
недвижимости](#)



[Классификация  
Light Industrial](#)



Складской комплекс «Инвестстрой XXI век» (Воронеж)

**Константин Фомиченко**

Партнер, региональный директор  
департамента индустриальной  
и складской недвижимости NF Group

«По итогам первого полугодия можно с уверенностью говорить о том, что спрос и предложение на региональных рынках успешно восстанавливаются после 2022 года. Объем ввода в регионах России за первые 6 месяцев уже опередил аналогичный показатель по Москве, а объем спроса сопоставим с годовым значением рекордного 2021 года. Таким образом, в 2023 году есть

большая вероятность того, что еще раз будут обновлены исторические максимумы. При этом объемы спекулятивного строительства остаются довольно скромными, что при сохранении высокого спроса и низкой доле вакантных площадей будет основным фактором роста стоимости аренды до конца 2023 года.»

## Основные выводы

- > За I полугодие 2023 года общий объем ввода качественной складской недвижимости в регионах России составил 554 тыс. м<sup>2</sup>, что на 64% больше аналогичного периода 2022 года и превосходит объем ввода за I полугодие 2023 года в Московском регионе.
- > В течение первых 6 месяцев 2023 года объем сделок с качественной складской недвижимостью в регионах России достиг 1,1 млн м<sup>2</sup>, что является рекордным значением по сравнению с аналогичными периодами предыдущих лет.
- > Основным драйвером спроса в регионах вновь стал сегмент e-commerce, на долю которого пришлось 61% от общего объема сделок.
- > Доля вакантных площадей по предложениям прямой аренды в регионах составила 0,9% в конце I полугодия 2023 года. Показатель сократился на 0,7 п. п. по отношению к концу 2022 года.
- > Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на готовые площади класса А в регионах России соответствует 5 850 руб./м<sup>2</sup>/год triple net на конец I полугодия 2023 года.

### Индикаторы рынка

	I пол. 2022	Итоги 2022	I пол. 2023	Изменение*
Общий объем качественного предложения, тыс. м <sup>2</sup>	13 873	14 495	15 049	▲
Введено в эксплуатацию, тыс. м <sup>2</sup>	338	960	554	▲
Объем сделок тыс. м <sup>2</sup> в том числе:	315	627	1 132	▲
сделки на вторичном рынке	133	240	180	▲
сделки на первичном рынке	182	387	952	▲
Доля свободных площадей класса А, В, % в том числе:	3,8**	1,9	1,1	▼
прямая аренда	2,5	1,6	0,9	▼
субаренда	1,3	0,3	0,2	▼
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А на площади в готовых объектах, руб./м <sup>2</sup> /год***	5 000	5 350	5 850	▲
Средние запрашиваемые ставки аренды в классе А на площади будущего предложения и BTS-проектов, руб./м <sup>2</sup> /год	5 100– 9 000	5 100– 9 000	5 800– 9 500	▲
Операционные расходы, руб./м <sup>2</sup> /год без НДС****	1 100– 1 400	1 100– 1 400	1 100– 1 400	▶
Запрашиваемая цена продажи готового сухого склада класса А, руб./м <sup>2</sup> , без НДС	35 000– 45 000	55 000– 65 000	55 000– 65 000	▲

\* По сравнению с I пол. 2022 г.

\*\* С учетом субаренды

\*\*\* 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: NF Group Research, 2023

## Предложение

Общий объем качественной складской недвижимости России на момент I полугодия 2023 года составляет 43,5 млн м<sup>2</sup>. Из него 23,8 млн м<sup>2</sup> (55%) приходится на Московский регион, 4,7 млн м<sup>2</sup> (11%) – на Санкт-Петербург и Ленинградскую область, и 15 млн м<sup>2</sup> (34%) – на остальные регионы России.

По итогам I полугодия 2023 года общий объем ввода качественной складской недвижимости России составил 1 046 тыс. м<sup>2</sup>. Наибольшую долю в общем объеме завершенного строительства занимают регионы – 53% (или

554 тыс. м<sup>2</sup>). Данный показатель вырос на 64% по сравнению со значением за I полугодие 2022 года. Для сравнения, в Московском регионе за первые 6 месяцев ввелось порядка 433 тыс. м<sup>2</sup>, в Санкт-Петербурге и Ленинградской области – 60 тыс. м<sup>2</sup>.

Среди региональных рынков лидерами по объему ввода стали Краснодар (157 тыс. м<sup>2</sup>), Екатеринбург (87 тыс. м<sup>2</sup>), Воронеж (53 тыс. м<sup>2</sup>), Тула (50 тыс. м<sup>2</sup>) и Волгоград (45 тыс. м<sup>2</sup>). Подавляющая часть новых складских площадей (81%) была построена в городах-миллионниках и крупных региональных центрах. В остальных городах объемы ввода были сравнительно ниже.

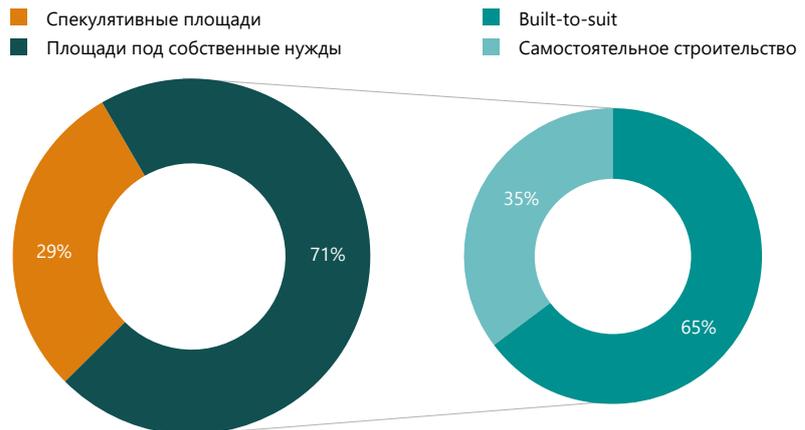
Порядка 29% (159 тыс. м<sup>2</sup>) от общего объема ввода качественной складской недвижимости в регионах России составили спекулятивные объекты. Их доля сократилась по сравнению с аналогичным периодом 2022 года на 13 п. п. Наибольшими по площади объектами, которые будут сдаваться в аренду, стали 1-я фаза логистического комплекса «Авиатор» в Екатеринбурге (37,5 тыс. м<sup>2</sup>), 2-я фаза «ЕГСК Логосцентра Седельниково» в Екатеринбурге (30 тыс. м<sup>2</sup>), логистический центр компании «Новорослогистик» в Новороссийске (20,4 тыс. м<sup>2</sup>) и новый корпус Терминала «Чкаловский» в Екатеринбурге (20 тыс. м<sup>2</sup>). Все перечисленные объекты соответствуют классу А.

Распределение предложения качественной складской недвижимости России



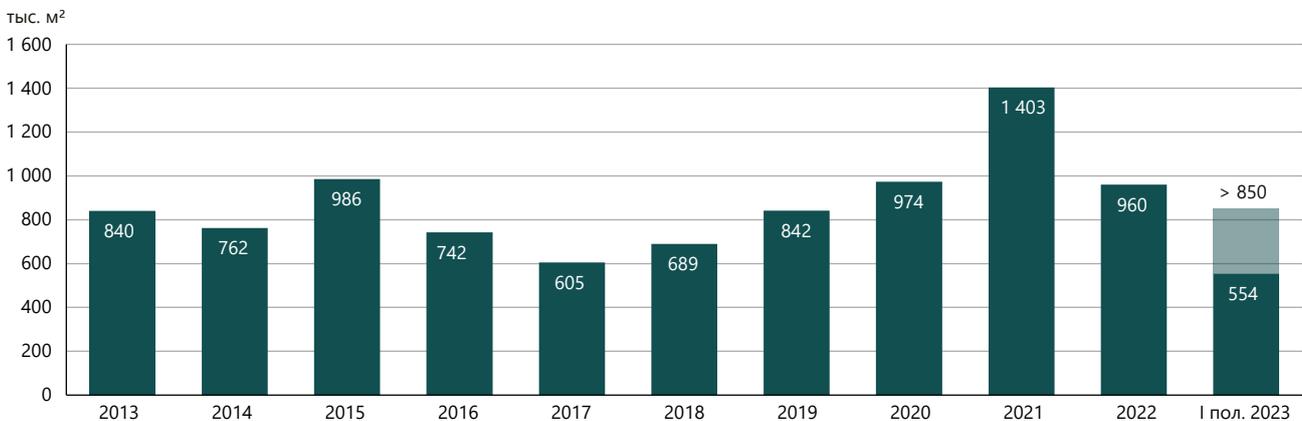
Источник: NF Group Research, 2023

Распределение введенных в эксплуатацию складских площадей в регионах России по типу строительства, I пол. 2023



Источник: NF Group Research, 2023

Динамика объема ввода складских площадей в регионах России, 2013-2023

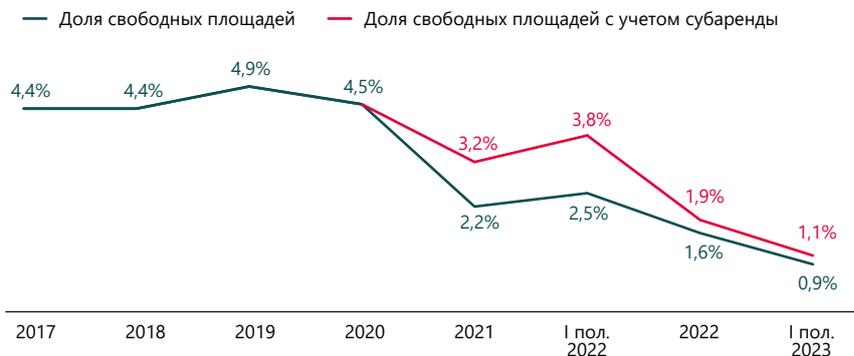


Источник: NF Group Research, 2023

Наибольшую часть (71% или 395 тыс. м<sup>2</sup>) завершенного строительства в регионах составили площади под собственные нужды, доля которых, напротив, увеличилась в общей структуре ввода. Из них на объекты формата built-to-suit пришлось 46% (256 тыс. м<sup>2</sup>). Крупнейшими завершенными проектами стали 3-я фаза распределительного центра онлайн-ритейлера Wildberries в Краснодаре (50 тыс. м<sup>2</sup>), 2-я фаза логистического комплекса «Солнечный» в Волгограде (45 тыс. м<sup>2</sup>), распределительный центр X5 Group в Краснодаре (44 тыс. м<sup>2</sup>), а также вторые фазы двух распределительных центров Ozon в Казани (38 тыс. м<sup>2</sup>) и Краснодаре (34 тыс. м<sup>2</sup>).

Оставшиеся 25% (139 тыс. м<sup>2</sup>) от общего объема пришлось на площади самостоятельного строительства. К таким объектам относятся 1-я фаза распределительного центра Wildberries в Туле (50 тыс. м<sup>2</sup>), склад «Фармлэнд – Терминал 1» в Уфе (15 тыс. м<sup>2</sup>) и распределительный центр Почты России в Воронеже (12,5 тыс. м<sup>2</sup>).

### Динамика доли вакантных площадей в регионах России, 2017-2023



Источник: NF Group Research, 2023

Крупнейшими регионами России (не включая Москву и Санкт-Петербург) по общему объему качественной складской недвижимости являются Екатеринбург (1,7 млн м<sup>2</sup>), Новосибирск (1,6 млн м<sup>2</sup>), Краснодар (1,2 млн м<sup>2</sup>), Самара (1,1 млн м<sup>2</sup>), Казань (1,1 млн м<sup>2</sup>), Ростов-на-Дону (0,9 млн м<sup>2</sup>). Вместе они формируют более 50% от общего объема регионального предложения.

Доля вакантных площадей в конце I полугодия 2023 года продолжает сокращаться. Свободные спекулятивные площади составляют 0,9% от общего объема качественного предложения в регионах России, что на 0,7 п. п. меньше по сравнению с итоговым значением 2022 года. С учетом площадей, предлагаемых в субаренду, общий показатель вакантных площадей составляет 1,1%



## Спрос

Общий объем спроса на качественную складскую недвижимость регионов России (не включая Москву и Санкт-Петербург) за I полугодие 2023 года составил 1,1 млн м<sup>2</sup> и приблизился к рекордному значению 2021 года.

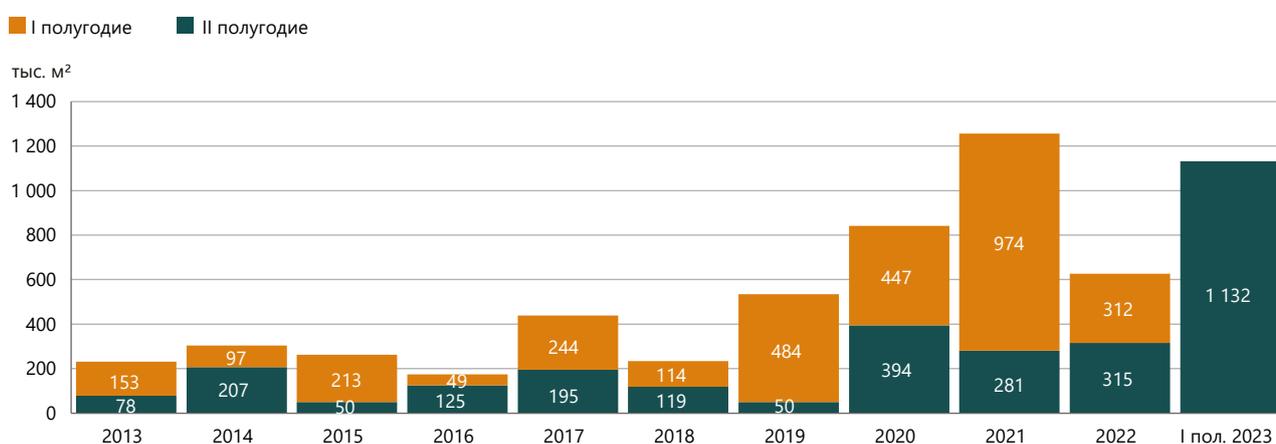
Представители сферы e-commerce вновь вышли на первое место по объему заключенных сделок – на них пришлось 836 тыс. м<sup>2</sup> (61% от общего объема спроса). С учетом быстрых темпов развития онлайн-торговли в стране и экспансии крупнейших игро-

ков в регионы, данная сфера может стать основным драйвером спроса в 2023 году. Среди крупнейших сделок в данной сфере необходимо выделить аренду компанией Ozon сразу нескольких крупных объектов (более 100 тыс. м<sup>2</sup>) в 5 регионах страны – Омске, Оренбурге, Тюмени, Саратове и Уфе. Все сделки заключены в формате built-to-suit в течение II квартала.

Доля классического ретейла в общем объеме спроса за первые 6 месяцев 2023 года составила всего 18%

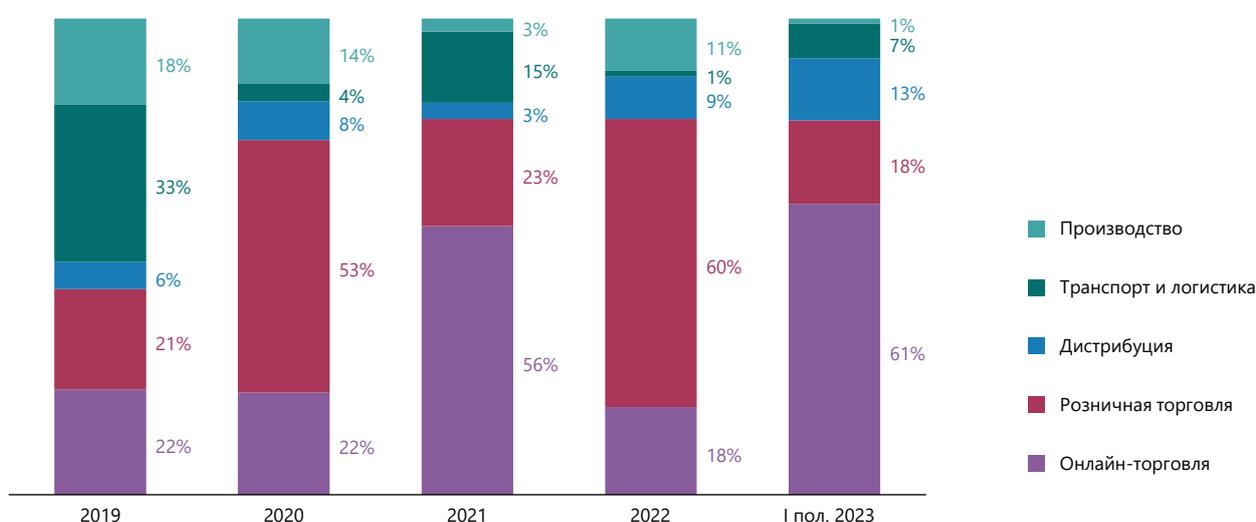
(или 240 тыс. м<sup>2</sup>). Одной из ключевых сделок в этом сегменте стала BTS-аренда компанией «Красное и Белое» порядка 27 тыс. м<sup>2</sup> в транспортно-логистическом терминале «Восточный» (Нижний Новгород). Кроме того, компания Hoff арендовала два блока в складском комплексе «Кошачковский» (Казань) и «ЕГСК Седельниково» (Екатеринбург) общей площадью 25 и 22,5 тыс. м<sup>2</sup> соответственно.

Динамика объема спроса в регионах России, 2013-2023



Источник: NF Group Research, 2023

Динамика спроса по профилю арендатора/покупателя в регионах России, 2019-2023



Источник: NF Group Research, 2023

## Коммерческие условия

По итогам I полугодия 2023 года средневзвешенная ставка аренды на готовые складские площади класса А в регионах России составила 5 850 руб./м<sup>2</sup>/год triple net. Стоимость аренды за первые 6 месяцев выросла на 9,3% относительно IV кв. 2022, что выше прироста за весь 2022 год (9,2%). Таким образом, если в течение 2022 года рост стоимости аренды был более сдержанным из-за роста доли вакантных площадей на рынке и внешней неопределенности, то в первой половине текущего года виден более быстрый рост запрашиваемых ставок. Запрашиваемые ставки на свободные площади в объектах built-to-suit составляют 6 500 руб./м<sup>2</sup>/год и выше.

При этом стоимость аренды различается в зависимости от региона страны. Например, в удаленных регионах Сибири и Дальнего Востока, таких как Хабаровск и Владивосток, запрашиваемые ставки на готовые площади в склад-

Динамика средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды на вторичном рынке в объектах класса А, руб./м<sup>2</sup>/год triple net



Источник: NF Group Research, 2023

ских комплексах класса А достигают 7 500 – 9 500 руб./м<sup>2</sup>/год triple net.

## Прогноз

По оценкам аналитиков NF Group, общий объем ввода качественной складской недвижимости в регионах России за 2023 год может составить более 850 тыс. м<sup>2</sup>. При этом объем спроса, беря во внимание текущую динамику, определенно превысит рекордные значения 2021 года и составит более 1,5 млн м<sup>2</sup>.

Также ожидается, что в отсутствии большого объема спекулятивного предложения, сохранении высокого спроса и роста стоимости строительства складских комплексов доля вакантных площадей будет оставаться на низком уровне. Данная ситуация будет способствовать росту стоимости аренды во всех регионах страны до конца года.

Ключевые показатели рынка складской недвижимости регионов России

Регион*	Объем качественной складской недвижимости класса А,В, тыс. м <sup>2</sup>	Доля вакантных площадей класса А,В, %**	Численность постоянного населения региона на 1 января 2023 г., тыс. человек	Оборот розничной торговли за 2022 г., млрд руб.	Диапазон запрашиваемых ставок аренды на сухие площади класса А в BTS-объектах, руб./м <sup>2</sup> /год*** I пол. 2023
Екатеринбург	1 716	1,8%	4 239	1 321	6 500 – 7 000
Новосибирск	1 626	2,6%	2 794	783	6 300 – 6 500
Краснодар	1 231	0,5%	5 819	2 105	6 500 – 7 000
Самара	1 061	1,5%	3 143	835	6 000 – 6 500
Казань	1 053	0,0%	4 002	1 216	6 300 – 6 800
Ростов-на-Дону	909	4,8%	4 165	1 309	6 500 – 7 000
Воронеж	691	2,3%	2 285	725	5 800 – 6 300
Нижний Новгород	538	0,0%	3 082	971	6 000 – 6 500
Владивосток	383	1,7%	1 820	588	7 500 – 9 500
Челябинск	345	0,0%	3 407	767	6 000 – 6 500
Уфа	333	0,0%	4 078	1 118	6 000 – 6 500
Красноярск	287	0,0%	2 846	694	6 300 – 6 500
Волгоград	272	0,3%	2 470	539	5 900 – 6 400
Пермь	224	0,0%	2 508	661	6 000 – 6 500
Омск	127	0,0%	1 832	430	6 500 – 7 000
Хабаровск	170	0,0%	1 284	429	7 500 – 9 500

\* Города-миллионники (вкл. область) и Дальний Восток

\*\* Включая предложения по субаренде

\*\*\* Учитывая складские площади на первичном и вторичном рынке (в т. ч. строящиеся объекты), без учета НДС и ОПЕХ

Источник: NF Group Research, Росстат 2023

