

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РЕГИОНОВ РОССИИ

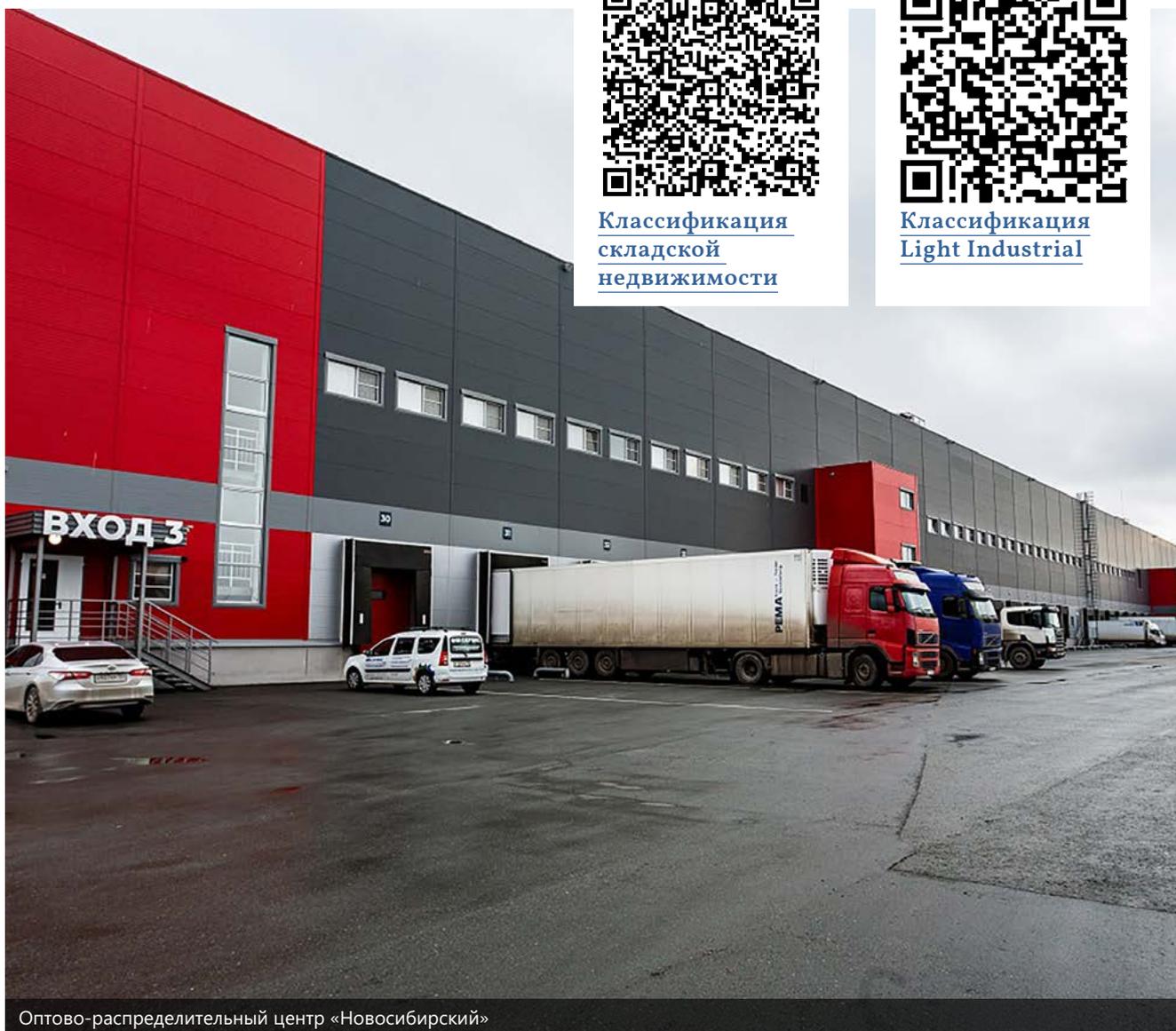
2023 г.



[Классификация
складской
недвижимости](#)



[Классификация
Light Industrial](#)



Оптово-распределительный центр «Новосибирский»

**Константин Фомиченко**

Партнер, региональный директор
департамента индустриальной
и складской недвижимости NF Group

«Два года назад мы подводили итоги 2021 года и говорили о том, что он стал рекордным для регионов России как по объему ввода, так и по объему сделок. По итогам 2023 года эти максимумы были вновь обновлены. Несмотря на то, что объем заключенных сделок в регионах России превысил аналогичный показатель в Москве, большая его часть была обеспечена крупными игроками из сферы онлайн- и офлайн-ритейла. В предстоящем году мы ожидаем продолжения уверенной экспансии крупных игроков на региональные рынки и надеемся, что все больше инвесторов и девелоперов будут активно принимать участие в новых проектах по всей стране».

Основные выводы

- > В 2023 году на рынке качественной складской недвижимости регионов России было введено в эксплуатацию 1,6 млн м², что на 64% превышает аналогичный показатель 2022 года и является рекордом за всю историю наблюдений.
- > В 2023 году общий объем сделок в регионах России составил 3,3 млн м², что соответствует аналогичному показателю в Московском регионе и является максимальным значением за всю историю наблюдений.
- > Онлайн-ритейл вновь стал основным драйвером спроса в регионах после 2022 года и занял 67% в общем объеме заключенных сделок.
- > Средневзвешенная ставка аренды на склады класса А по итогам 2023 г. выросла на 40% и достигла 7 500 руб./м²/год triple net.

Индикаторы рынка

	2022	2023	Изменение
Общий объем качественного предложения, тыс. м ²	14 525*	16 151	▲
Введено в эксплуатацию, тыс. м ²	981	1 610	▲
Объем сделок тыс. м ² в том числе:	651	3 312	▲
сделки на вторичном рынке	240	442	▲
сделки на первичном рынке	411	2 870	▲
Доля свободных площадей класса А, В, % в том числе:	1,9	0,4	▼
прямая аренда	1,6	0,3	▼
субаренда	0,3	0,1	▼
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А на площади в готовых объектах, руб./м ² /год**	5 350	7 500	▲
Средние запрашиваемые ставки аренды в классе А на площади будущего предложения и BTS-проектов, руб./м ² /год	5 100– 9 000	7 000– 9 500	▲
Операционные расходы, руб./м ² /год без НДС***	1 100– 1 400	1 200– 1 500	▲
Запрашиваемая цена продажи готового сухого склада класса А, руб./м ² , без НДС	55 000– 65 000	65 000– 85 000	▲

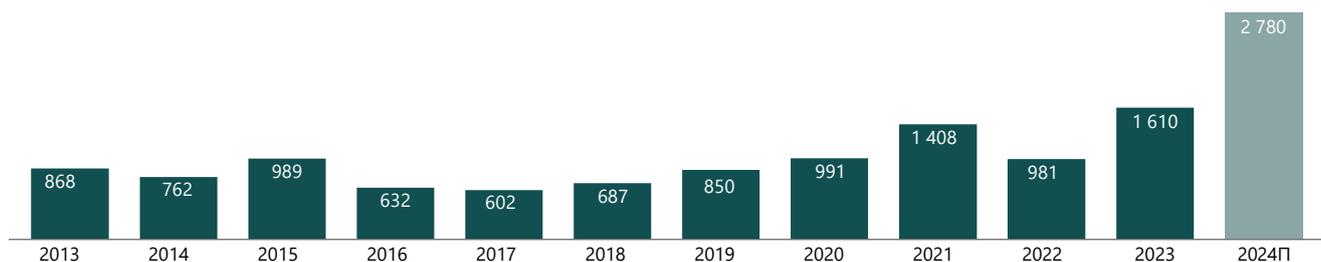
* Пересмотр базы данных

** 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: NF Group Research, 2024

Динамика объема ввода в регионах России, тыс. м²



Источник: NF Group Research, 2024

Предложение

Общий объём предложения качественных складских площадей в России по итогам 2023 года составил 45,7 млн м². Из них 54% (или 24,6 млн м²) приходится на Московский регион, 11% (4,9 млн м²) – на Санкт-Петербург и Ленинградскую область и порядка 34% (16,2 млн м²) – на остальные регионы России.

В Приволжском федеральном округе располагается 4,2 млн м² (26%) качественных складских площадей от общего объема предложения в регионах России (не вкл. Московский регион и Санкт-Петербург). Наиболее крупными регионами данного федерального округа являются Самара (1,1 млн м²), Казань (1,1 млн м²) и Нижний Новгород (0,6 млн м²).

На втором месте расположен Центральный федеральный округ, где помимо Московского региона сосредоточено около 3 млн м² (18%) качественной складской недвижимости. Из них 53% приходится на Воронеж (0,8 млн м²), Калугу (0,4 млн м²) и Тулу (0,4 млн м²).

Далее с сопоставимыми объемами следуют три федеральных округа – Уральский (2,7 млн м²), Южный

(2,7 млн м²) и Сибирский (2,4 млн м²). Их доля в общей структуре регионального предложения составляет 17%, 17% и 15% соответственно. На Дальневосточный, Северо-Кавказский и Северо-Западный ФО (не вкл. Санкт-Петербург и Лен. область) суммарно приходится 1,1 млн м² (7%) от всего объема складского предложения среди регионов России.

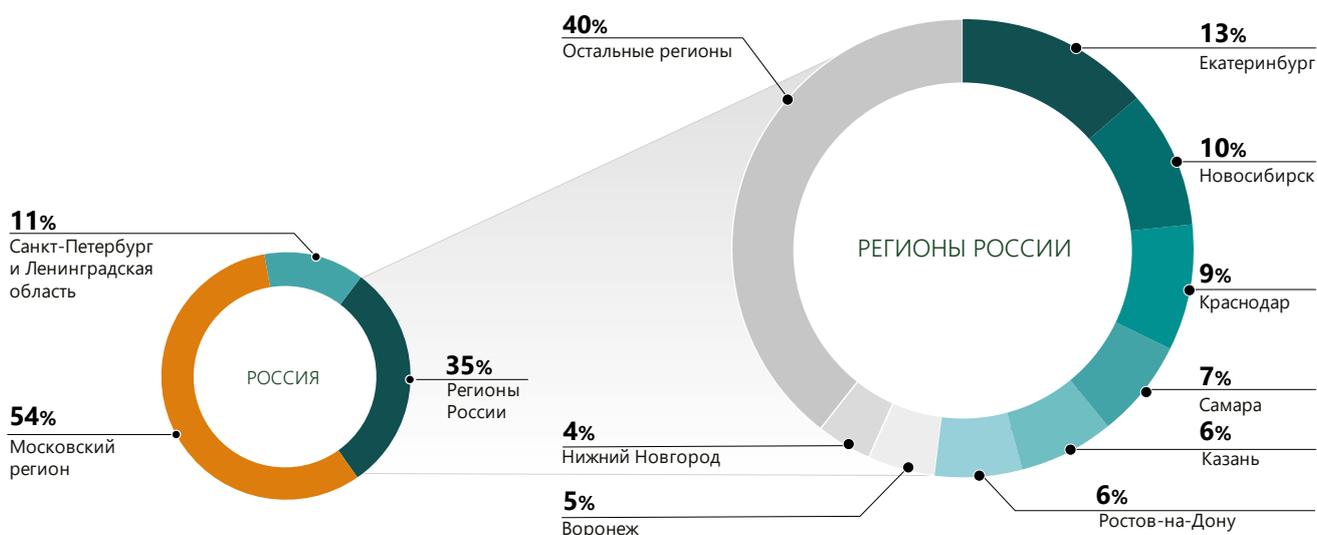
По итогам 2023 года самыми крупными регионами по общему объёму качественной складской недвижимости стали Екатеринбург, Новосибирск, Краснодар, Самара, Казань и Ростов-на-Дону: суммарно они формируют более половины рынка (51%). Большинство из них являются городами-миллионниками и крупными логистическими центрами своих федеральных округов.

Общий объём складских площадей, введенных в 2023 году в России, составил 3,2 млн м², что на 9% меньше, чем в 2022 году. Из общего объёма введенных в эксплуатацию складских площадей 40% (1 292 тыс. м²) площадей приходится на Московский регион, 10% (294 тыс. м²) – на Санкт-Петербург и Ленинградскую область и 50% (1 610 тыс. м²) – на остальные регионы России. Основной причиной

сокращения показателя стали более низкие объемы ввода складской недвижимости в двух крупнейших регионах страны – Москве и Санкт-Петербурге. По сравнению с 2022 годом объемы завершённого строительства сократились на 34% и 48% соответственно. В то же время в регионах России (без учёта Московского региона и Санкт-Петербурга с Лен. областью) за аналогичный период показатель вырос на 64% по сравнению с 2022 г. и превысил значения рекордного 2021 г. на 14%, тем самым обновив исторический максимум.

Лидером по объёму ввода в регионах в 2023 году вновь стал Екатеринбург, где было построено 557 тыс. м² качественной складской недвижимости – 35% от общего объема ввода в регионах России. Также в тройку лидеров по данному показателю вошли Краснодар (20%) и Воронеж (9%), на которые пришлось 315 тыс. м² и 139 тыс. м² соответственно. Воронеж второй год подряд остается в тройке лидеров по объемам ввода складской недвижимости, что говорит об интересе девелоперов к реализации складских проектов в данном регионе. В целом на долю данных трёх регионов пришлось 63% от общего объема ввода в регионах России за 2023 год.

Распределение общего объема качественной складской недвижимости России, 2023



Источник: NF Group Research, 2024

Складские проекты, построенные по техническому заданию клиента, продолжают преобладать в общей структуре ввода. 47% (753 тыс. м²) от суммарного объема ввода за 2023 год пришлось на объекты, построенные в формате build-to-suit. Наиболее крупными складскими комплексами данного типа стали распределительный центр X5 Group на территории индустриального парка «Преображенка-2» в Самаре (73 тыс. м²) и КДВ в Воронеже (65 тыс. м²), а также складской комплекс для компании Ozon в индустриальном парке «Авангард» (47 тыс. м²).

Складские комплексы, построенные на собственном земельном участке самостоятельно либо с привлечением подрядных организаций, заняли 28% объёма введенных площадей (460 тыс. м²). Значительную долю данного объема составили крупные логистические центры компании Wildberries в Екатеринбурге, Туле и Краснодаре, на которые суммарно пришлось 280 тыс. м². Среди других объектов данного типа можно выделить складской комплекс «Новик Авто» в Калининграде (30 тыс. м²) и 2-ю фазу складского комплекса «Проф-пресс» в Ростове-на-Дону (21 тыс. м²).

Спекулятивные объекты по сравнению с 2022 годом сместились на 3-й план в общей структуре ввода, заняв лишь 25% (397 тыс. м²). Последний раз столь низкая доля ввода данного типа площадей была зафиксирована в 2004 году – 23,7% от общего объема завершеного строительства в тот год. В 2023 году наиболее крупными построенными спекулятивными объектами стали распределительный центр «Порядок» в Воронеже (40 тыс. м²), логистический комплекс «Авиатор» в Екатеринбурге (37,6 тыс. м²) и два корпуса оптово-распределительного центра «РусАгроМаркет» в Новосибирске (суммарная площадь – 35,2 тыс. м²).

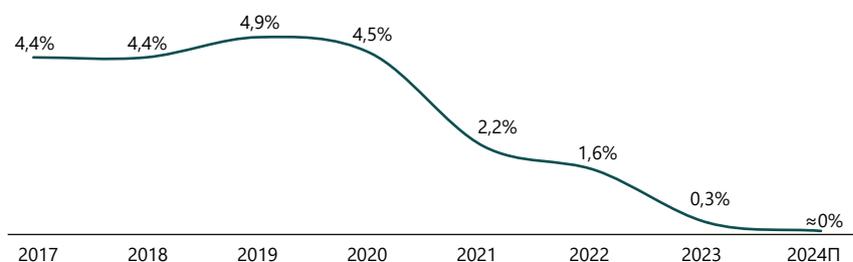
Из общей структуры ввода складских объектов в регионах России видно, что за последние 3 года строительство объектов под конкретного заказчика стало распространено более, чем спекулятивное. Данная рыночная ситуация является следствием повышенного

Распределение введенных объектов по типу строительства в регионах России, 2023



Источник: NF Group Research, 2024

Динамика доли вакантных площадей



Источник: NF Group Research, 2024



спроса на объекты build-to-suit, из-за чего существенно увеличилась загрузка мощностей среди девелоперов. Кроме того, BTS-проекты связаны с меньшим уровнем риска для девелопера, поскольку отсутствует необходимость поиска клиентов, контракты с арендаторами заключаются на более длительные сроки и сами проекты быстрее окупаются.

Доля свободных складских площадей в регионах России стала быстрыми темпа-

ми сокращаться с 2019 года. По итогам 2023 года показатель составляет 0,3% по предложениям прямой сдачи в аренду. Объем свободных площадей в субаренду в регионах минимален и не превышает 0,1% от общего объема предложения. В связи с распространением практики досрочной сдачи строящихся объектов в аренду на рынке появляется существенно меньше качественных складских площадей, особенно класса А.

Спрос

По итогам четырех кварталов 2023 года общий объем заключенных сделок в качественных складских объектах на территории России составил 7,5 млн м², что в 2,8 раза превышает аналогичный показатель предшествующего года и в 1,6 раза – рекордного 2021. Из данного объема сделок 43% пришлось на Московский регион (3,3 млн м²) и 13% – на Санкт-Петербург и Лен. область (970 тыс. м²).

По итогам 2023 года общий объем заключенных сделок в регионах России (не вкл. Москву и Санкт-Петербург) составил 3,3 млн м², что в 5 раз превышает значение за весь 2022 год. Суммарный объем сделок за 12 мес. 2023 года также в 2,7 раза превысил показатель за аналогичный период 2021 года, став рекордным за всю историю наблюдений. Отдельно стоит отметить, что объем заключенных сделок за 2023 год в регионах России впервые сравнялся с аналогичным показателем по Московскому региону.

По итогам 12 месяцев 2023 года сразу в 14 городах России (не вкл. Московский регион и Санкт-Петербург с Лен. областью) было заключено более 100 тыс. м² сделок с качественной складской недвижимостью, чего не было в предыдущие годы. Суммарно на эти 14 регионов пришлось 82% от общего объема

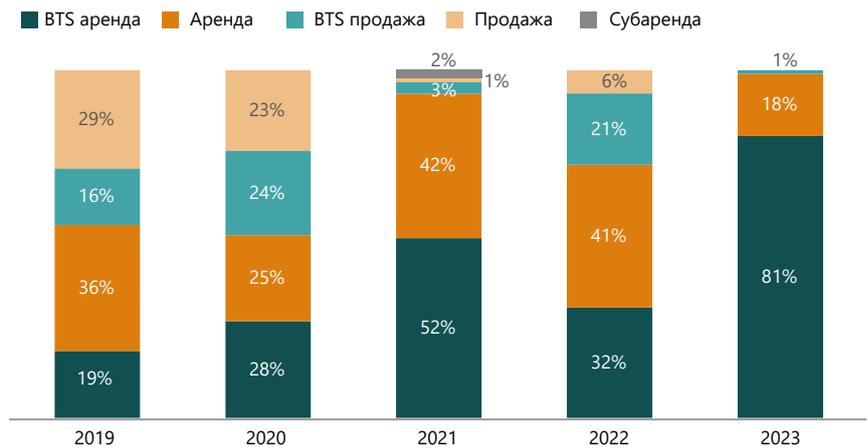
сделок. Лидерами по объему заключенных сделок стали Казань (401 тыс. м²), Краснодар (300 тыс. м²), Нижний Новгород (287 тыс. м²), Новосибирск (265 тыс. м²) и Омск (241 тыс. м²).

Объем сделок формата build-to-suit в регионах России вырос по сравнению с 2022 годом в 8 раз и достиг значения в 2,7 млн м². Доля сделок данного формата занимает в общей структуре 82%, увеличившись на 29 п. п. по сравнению с предыдущим годом. Основными клиентами, которым интересно строительство складских объектов по специальному техническому заданию, остаются представители онлайн- и офлайн-ре-

тейла: на них приходится 61% и 19% от общего объема сделок данного типа.

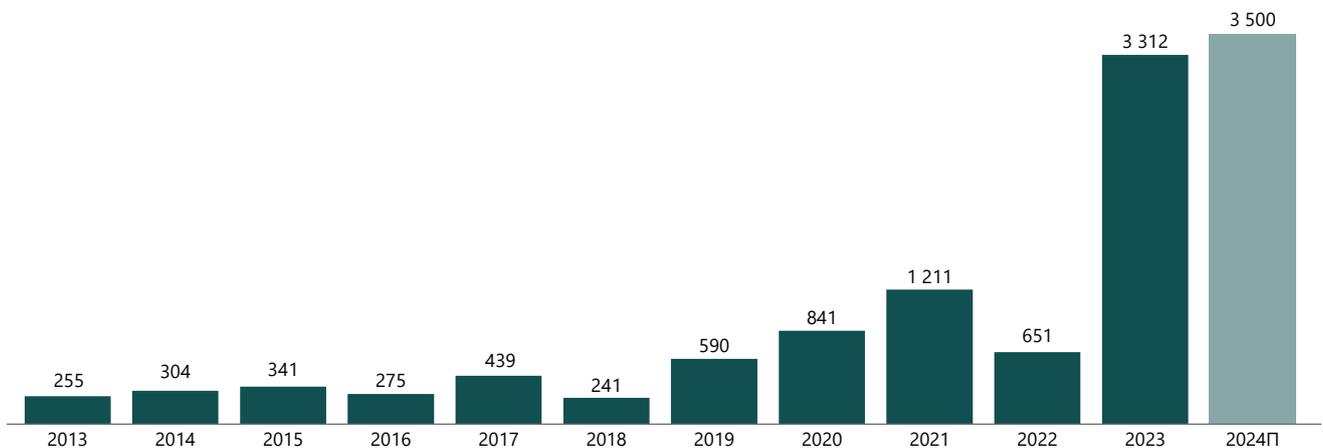
Доля сделок по продаже и аренде спекулятивных складских площадей, наоборот, снизилась в общей структуре спроса на 29 п. п. по сравнению с 2022 годом. Практически равные объемы сделок были заключены с компаниями розничной и онлайн-торговли – 220 тыс. м² и 200 тыс. м² соответственно. На втором месте – транспортно-логистические компании, объем сделок которых на данный тип площадей вырос в 2,5 раза по отношению к 2022 году и составил 80 тыс. м².

Распределение объема сделок по типу в регионах России



Источник: NF Group Research, 2024

Динамика объема сделок в регионах России, тыс. м²



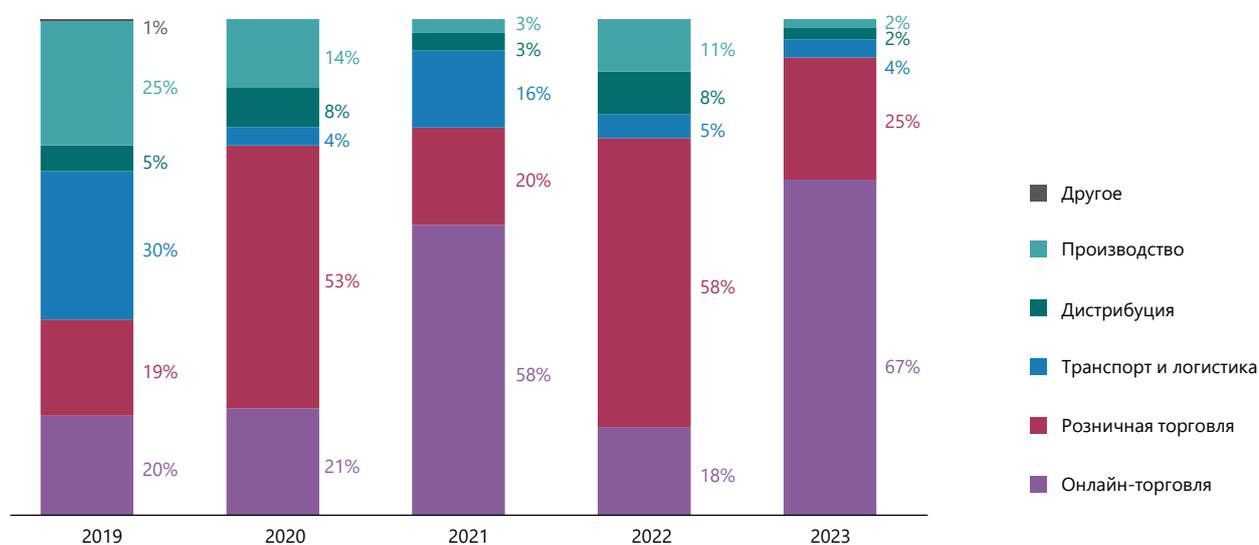
Источник: NF Group Research, 2024

По итогам 2023 года наибольший объем сделок (2,2 млн м²) был заключен с онлайн-ритейлерами – их доля в общей структуре сделок составила 67%. Объем сделок с традиционными ритейлерами по сравнению с 2022 годом сместился на второй план в общей структуре и занял 25%. Таким образом, онлайн- и офлайн-ритейлеры остаются основными драйверами спроса в регионах.

За последние 10 лет основной спрос на склады в регионах чаще исходил от представителей офлайн-ритейла. Однако с 2019 года на фоне стремительного развития электронной коммерции доля сделок с онлайн-ритейлерами существенно увеличилась, достигнув рекордных 58% в 2021 году. В 2023 году данный максимум был обновлен, а рост объемов заключенных сделок с маркетплейсами продолжился ускоренными темпами.

Наибольший объем складских площадей в 2023 году был законтрактован компанией Ozon. Компания арендовала в формате build-to-suit 2,2 млн м² складской недвижимости в разных регионах России – в Нижнем Новгороде, Казани, Кемерово, Туле, Омске и др.

Динамика распределения сделок по профилю арендаторов/покупателей в регионах России



Источник: NF Group Research, 2024

Крупнейшие сделки, заключенные в регионах России в 2023 году

Арендатор	Сфера деятельности компании	Регион	Объект/расположение	Общая площадь, м ²	Тип сделки
Ozon	Онлайн-торговля	Нижний Новгород	МБМ Нижний Новгород	190 000	BTS Аренда
Ozon	Онлайн-торговля	Казань	Ин Парк Казань	146 583	BTS Аренда
Ozon	Онлайн-торговля	Кемерово	ПФО Кемерово	124 000	BTS Аренда
Ozon	Онлайн-торговля	Тула	ПФО Тула	124 000	BTS Аренда
Ozon	Онлайн-торговля	Омск	ПФО Омск	117 451	BTS Аренда

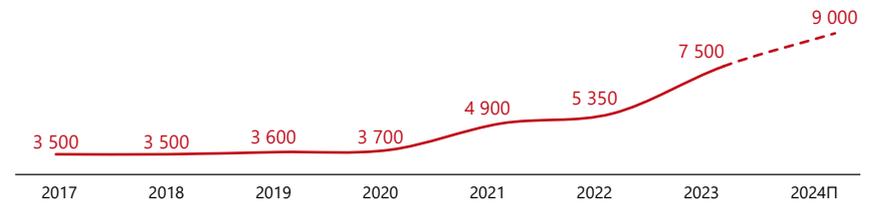
Источник: NF Group Research, 2024

Коммерческие условия

За 2023 год средневзвешенная ставка аренды складских площадей класса А в регионах России выросла на 40% по сравнению с IV кв. 2022 года и достигла значения 7 500 руб./м²/год без НДС, ОРЕХ и коммунальных платежей (triple net). Стабилизация роста стоимости аренды на уровне индексации, которую мы увидели во второй половине 2022 года, сменилась стремительным ростом. Темпы роста также превзошли значения 2021 года, когда по итогам 12 месяцев удорожание составило 32%. Ускоренный рост средневзвешенной ставки аренды в регионах России соотносится с динамикой на более крупных рынках Москвы и Санкт-Петербурга.

Диапазон запрашиваемых ставок аренды в объектах класса А на вторичном рынке составляет 7 000–9 000 руб./м²/год triple net для регионов России. При этом нужно учиты-

Динамика средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды в складских объектах класса А, руб./м²/год triple net



Источник: NF Group Research, 2024

вать, что стоимость аренды, как и ее рост в течение года разнятся в зависимости от региона. В более удаленных регионах России – на территориях Сибирского ФО и Дальневосточного ФО – ставки аренды на складские площади класса А могут составлять более 9 000 руб./м²/год triple net. На стоимость аренды в данных регионах влияют такие

факторы, как короткий строительный сезон, ограниченность поставщиков, а также сложности с логистикой стройматериалов.

Запрашиваемые ставки аренды на класс А в объектах будущего предложения и проектах build-to-suit выше и находятся в диапазоне 8 000–9 000 руб./м²/год triple net.



Логистический парк «Дон», Ростов-на-Дону

Прогноз

По прогнозам NF Group, в 2024 году в регионах России (не включая Московский регион и Санкт-Петербург с Лен. областью) стоит ожидать сохранения высокого спроса на уровне 3,5 млн м². Данный объем будет сопоставим со значениями 2023 года и займет до 50% от общего объема заключенных сделок в качественных складских объектах по всей стране.

По нашим прогнозам, суммарный объем ввода в течение 2024 года может соста-

вить 2 780 тыс. м² качественной складской недвижимости, что составляет 47% от прогнозного объема завершеного строительства по России в целом. При этом 71% строящихся к 2024 году складских площадей уже законтрактован.

На фоне ограниченного объема ввода спекулятивных объектов, ориентации крупных девелоперов на проекты под заказчика и высокого объема спроса мы ожидаем, что доля вакантных площа-

дей в регионах России будет и дальше сокращаться и приблизится к показателю 0%. Исходя из этого, мы не видим оснований для того, чтобы рост запрашиваемых арендных ставок прекратился в 2024 году. В конце текущего года средневзвешенная ставка аренды на складские площади в объектах класса А по регионам России может составить 9 000 руб./м²/год triple net.

Ключевые показатели рынка складской недвижимости регионов России

Регион*	Объём качественной складской недвижимости класса А, В, тыс. м ²	Доля вакантных площадей класса А, В, % (с учетом субаренды)	Оценка численности населения региона на 1 января 2024 г., тыс. человек	Оборот розничной торговли за 11 мес. 2023, млрд руб.	Запрашиваемая ставка аренды на BTS проекты сухих складских комплексов класса А в IV кв. 2023, руб./м ² /год**
Екатеринбург	2 191	0,5%	4 223	1 274	8 000 – 8 500
Новосибирск	1 660	0,0%	2 790	802	8 000 – 8 500
Краснодар	1 401	1,1%	5 834	2 108	8 500 – 9 000
Казань	1 053	0,0%	4 003	1 258	7 500 – 8 500
Самара	1 134	0,0%	3 130	852	7 500 – 8 500
Ростов-на-Дону	931	0,1%	4 154	1 351	8 500 – 9 000
Воронеж	777	0,9%	2 274	715	8 500 – 9 000
Нижний Новгород	598	0,0%	3 062	984	7 500 – 8 500
Владивосток	391	0,0%	1 808	587	8 500 – 9 500
Челябинск	345	0,0%	3 397	784	8 000 – 8 500
Уфа	333	0,0%	4 067	1 123	7 500 – 8 000
Красноярск	287	0,0%	2 848	699	8 000 – 8 500
Волгоград	272	0,0%	2 455	552	8 000 – 8 500
Пермь	224	0,0%	2 496	644	7 500 – 8 000
Хабаровск	217	0,0%	1 279	420	8 500 – 9 500
Омск	157	0,0%	1 818	427	8 000 – 8 500

* Регионы с численностью населения от 1 млн человек, а также регионы Дальнего Востока

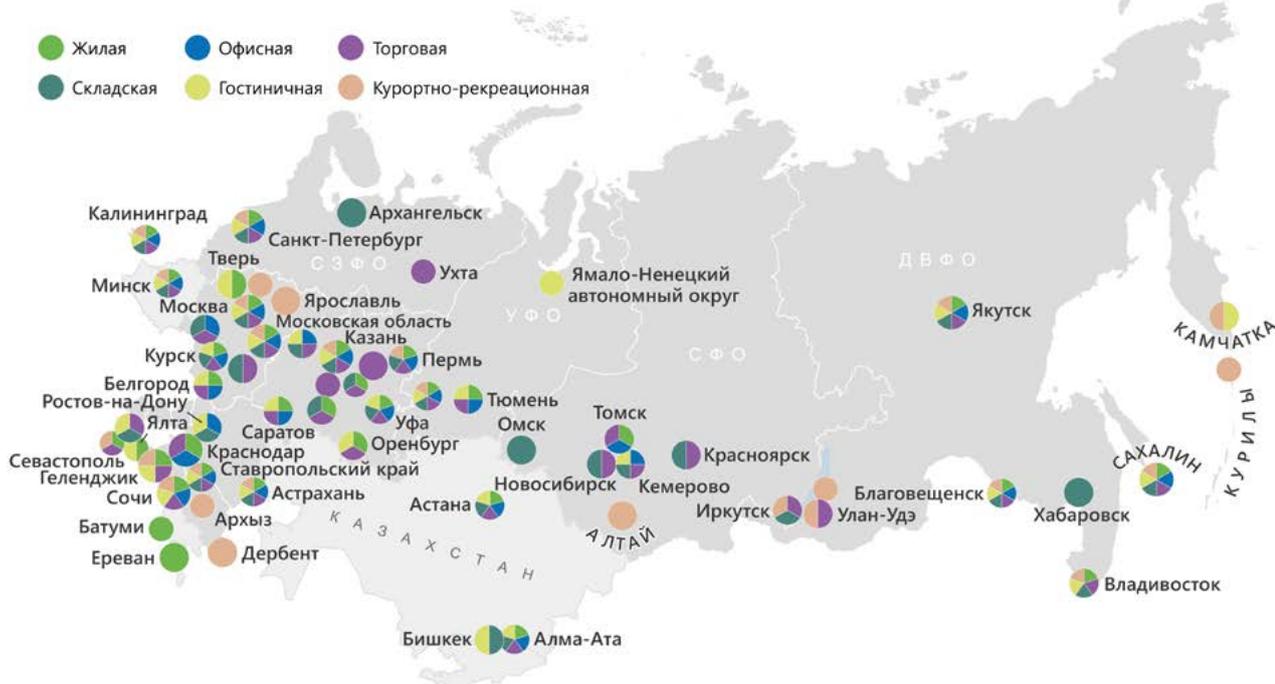
** Не включая НДС и ОПЕХ

Источник: Росстат, NF Group Research, 2024

ДЕПАРТАМЕНТ КОНСАЛТИНГА И АНАЛИТИКИ

Компания NF Group, 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

Чтобы узнать подробнее о наших услугах или задать имеющиеся вопросы, свяжитесь с нами:

+7 (495) 023-08-12

Nf@nfgroup.ru

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

КОНСАЛТИНГ И АНАЛИТИКА

Ольга Широкова

Партнер, региональный директор

OS@nfgroup.ru

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Ольга Решетнякова

Директор

OR@nfgroup.ru

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Константин Фомиченко

Партнер, региональный директор департамента индустриальной и складской недвижимости

KF@nfgroup.ru



© NF Group 2024 – 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 компаний NF Group в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием NF Group как источника данных.