

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РЕГИОНОВ РОССИИ

I полугодие 2024 г.



Классификация
складской
недвижимости



Классификация
Light Industrial



Логистический центр Ozon (PLT Чапаевск)



Константин Фомиченко

Партнер, региональный директор департамента индустриальной и складской недвижимости NF Group

«Спрос на логистическую недвижимость в регионах бьет все рекорды и существенно превышает не только показатели предыдущих годов, но и спрос на Московский регион. Данная тенденция сохранится, как минимум, в ближайшие 5 лет из-за низкой насыщенности складами региональных рынков в пересчете на душу населения. При этом доля вакантных площадей сохраняется на уровне близком к нулевому и неравномерно распределена между регионами, что обостряет дефицит предложения. В ближайшей перспективе основными факторами, определяющими развитие рынка качественной складской недвижимости в регионах, будут рост онлайн-торговли и строительство объектов в формате build-to-suit».

Основные выводы

- > За I полугодие 2024 года общий объем ввода качественной складской недвижимости в регионах России составил 489 тыс. м², что на 12,7% ниже аналогичного периода 2023 года.
- > В течение первых 6 месяцев 2024 года объем сделок с качественной складской недвижимостью в регионах России достиг 1,5 млн м², что на 24% больше результата за I полугодие 2023 года.
- > Основная часть спроса в регионах пришлась на сегмент e-commerce, который занял 92% в общем объеме заключенных сделок в течение I полугодия 2024 года.
- > Доля вакантных площадей по предложениям прямой аренды в регионах России составила 0,7% в конце I полугодия 2024 года. Показатель сократился на 0,2 п. п. по сравнению с I полугодием 2023 года.
- > Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на готовые площади класса А в регионах России соответствует 9 100 руб./м²/год без НДС, ОПЕХ и коммунальных платежей на конец I полугодия 2024 года. К концу 2024 года ставки могут вырасти до уровня 9 500 – 12 000 руб./м²/год в зависимости от региона.

Динамика объема ввода в регионах России, тыс. м²



Источник: NF Group Research, 2024

Индикаторы рынка

	I пол. 2023	Итоги 2023	I пол. 2024	Изменение*
Общий объем качественного предложения, тыс. м ²	15 090	16 144	16 633	▲
Введено в эксплуатацию, тыс. м ²	559	1 613	489	▼
Объем сделок тыс. м ² в том числе:	1 189	3 331	1 471	▲
сделки на вторичном рынке	165	453	60	▼
сделки на первичном рынке	1 024	2 878	1 411	▲
Доля свободных площадей класса А, В, % в том числе:	1,1	0,4	0,9	▼
прямая аренда	0,9	0,3	0,7	▼
субаренда	0,2	0,1	0,2	►
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А на площади в готовых объектах, руб./м ² /год**	5 850	7 500	9 100	▲
Средние запрашиваемые ставки аренды в классе А на площади будущего предложения и BTS-проектов, руб./м ² /год**	5 200–9 000	7 000–9 500	9 500–12 000	▲
Операционные расходы, руб./м ² /год без НДС***	1 100–1 400	1 200–1 500	1 200–2 000	▲
Запрашиваемая цена продажи готового сухого склада класса А, руб./м ² , без НДС	55 000–65 000	65 000–85 000	70 000–90 000	▲

* По сравнению с I пол. 2023 г.

** 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

Предложение

Общий объем качественной складской недвижимости в России на I полугодие 2024 года составляет 46,3 млн м². Из них 24,8 млн м² (53%) приходится на Московский регион, 5 млн м² (11%) – на Санкт-Петербург и Ленинградскую область, и 16,6 млн м² (36%) – на остальные российские регионы.

По итогам I полугодия 2024 года общий объем ввода качественной складской недвижимости в России составил 873 тыс. м². Российские регионы занимают наибольшую долю в общем объеме завершеного строительства – 56% (или 489 тыс. м²). Для сравнения, в Московском регионе за первые шесть месяцев 2024 года введено порядка 202 тыс. м² (23%), в Санкт-Петербурге и Ленинградской области – 182 тыс. м² (21%). При этом по сравнению с I полугодием 2023 года объем ввода в регионах за аналогичный период 2024 года снизился на 12,7%.

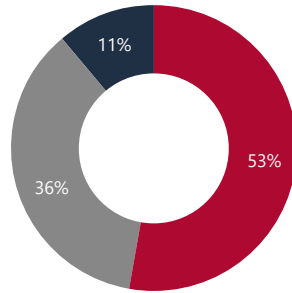
Среди региональных рынков лидерами по объему ввода стали Екатеринбург (115 тыс. м²), Ставропольский край (108 тыс. м²), Казань (62 тыс. м²), Тамбов (50 тыс. м²) и Омск (50 тыс. м²).

Наибольшую часть (45% или 222 тыс. м²) завершеного строительства в регионах составили объекты формата build-to-suit. Их доля в общей структуре ввода за шесть месяцев 2024 года увеличилась на 14 п. п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года. Крупнейшими завершенными проектами стали 1-я фаза распределительного центра Ozon в Невинномысске (58 тыс. м²), 2-я фаза логистического парка «Солнечный» в Омске (50 тыс. м²), 3-я фаза распределительного центра Ozon в Казани (45 тыс. м²).

Порядка 30% (146 тыс. м²) от общего объема ввода качественной складской недвижимости в регионах России составили объекты, построенные компаниями для самостоятельного использования. Доля такого типа объектов незначительно увеличилась на 1 п. п. по сравнению с аналогичным периодом 2023 года. Наибольшими по площади введенными объектами стали два распределительных центра компании Wildberries в Тамбове (1-я очередь) и Невинномысске (2-я очередь). Каждый из введенных объектов имеет площадь 50 тыс. м².

Распределение предложения качественной складской недвижимости России

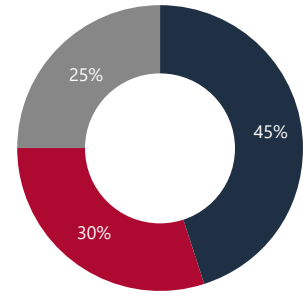
- Москва и МО
- Регионы России
- Санкт-Петербург и ЛО



Источник: NF Group Research, 2024

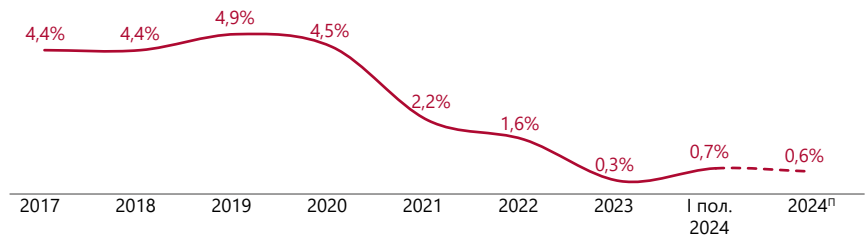
Распределение введенных в эксплуатацию складских площадей по типу строительства, I пол. 2024

- Build-to-suit
- Собственный
- Спекулятивный



Источник: NF Group Research, 2024

Динамика доли вакантных площадей



Источник: NF Group Research, 2024

Помимо них можно выделить логистический центр компании «Август Логистика» в Липецке (20 тыс. м²) и складской комплекс «Эссен-логистик» в Набережных Челнах (16,9 тыс. м²).

Оставшиеся 25% (120 тыс. м²) от общего объема ввода пришлось на спекулятивные площади. Доля складских объектов, построенных для продажи или сдачи в аренду, сократилась на 15 п. п. по сравнению с аналогичным периодом 2023 года. При этом 86% от всех введенных спекулятивных площадей к концу I полугодия 2024 года было уже законтрактовано. К наиболее крупным введенным в эксплуатацию спекулятивным объектам относятся 1-я фаза складского комплекса «Апельсин» (37 тыс. м²), 1-й корпус SVX Park (26 тыс. м²) и 2-я фаза логистического центра «Авиатор» (17,2 тыс. м²). Все указанные объекты расположены в Екатеринбурге.

Крупнейшими регионами России (не включая Москву и Санкт-Петербург) по

общему объему качественной складской недвижимости являются Екатеринбург (2,2 млн м²), Новосибирск (1,7 млн м²), Краснодар (1,4 млн м²), Самара (1,1 млн м²), Казань (1,1 млн м²) и Ростов-на-Дону (0,9 млн м²). Вместе они формируют более 50% от общего объема регионального предложения.

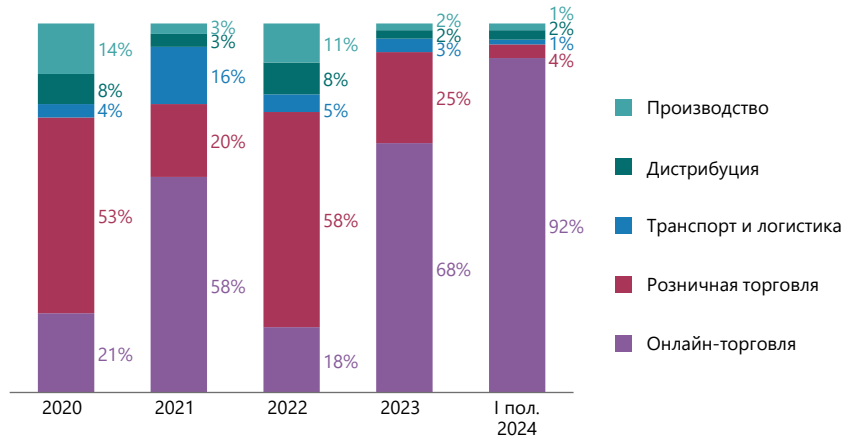
Доля вакантных площадей по прямой аренде в конце I полугодия 2024 года выросла на 0,4 п. п. по сравнению с итоговим значением 2023 года, но этот рост можно считать незначительным для рынка. В регионах по-прежнему крайне мало свободных складских блоков в качественных объектах. С учетом свободного предложения, предлагаемого в субаренду, общий показатель вакантных площадей составляет 0,9%. По оценкам аналитиков NF Group, до конца года существенного роста объема свободных площадей на рынке не ожидается и значение сохранится в пределах 1% от общего объема предложения.

Спрос

Общий объем сделок в качественных складских объектах в регионах России (не включая Москву и Санкт-Петербург) за I полугодие 2024 года составил 1,5 млн м² и превысил значение за аналогичный период 2023 года на 24%. Ожидается, что во второй половине года деловая активность на рынке традиционно повысится, и объем сделок увеличится в 2,4 раза. По прогнозам NF Group, к концу IV квартала 2024 года общий объем заключенных сделок в регионах России может достигнуть 3,5 млн м².

По итогам первых шести месяцев 2024 года на представителей сферы e-commerce пришлось подавляющая доля сделок в общей структуре арендованных и купленных площадей – 92%. При участии сегмента онлайн-торговли в регионах России было заключено 1,3 млн м² сделок. С учетом роста доли e-commerce в общем обороте розничной торговли и роста количества заказов среди крупнейших маркетплейсов мы ожидаем, что по итогам 2024 года данный сегмент сохранит лидирующую позицию по объему заключенных сделок в регионах. Доля каждого из оставшихся сегментов – розничной торговли, транспорта и логистики, дистрибуции, а также производства – не превышает 1-4%.

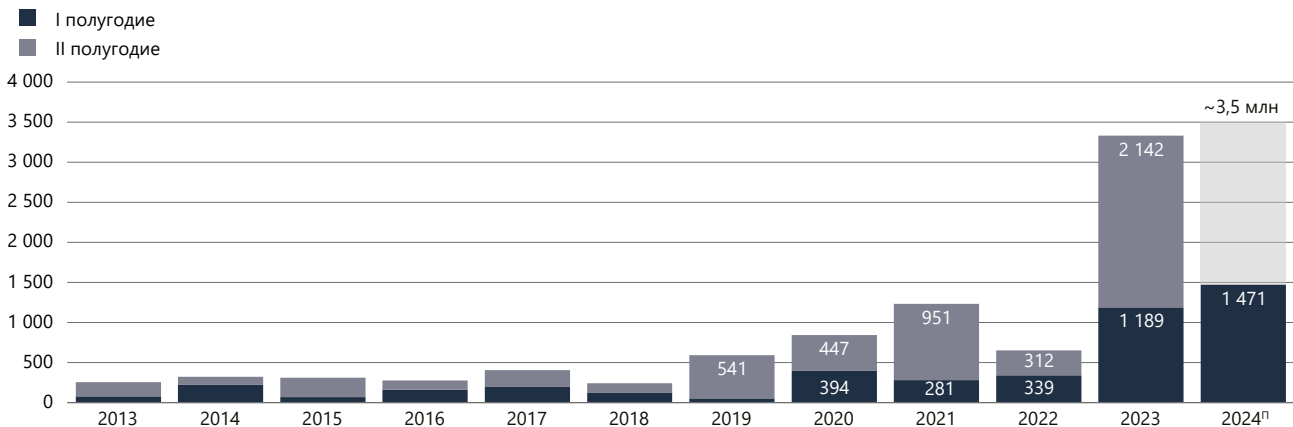
Динамика распределения сделок по профилю арендаторов/покупателей в регионах России



Источник: NF Group Research, 2024



Динамика объема сделок в регионах России, тыс. м²



Источник: NF Group Research, 2024

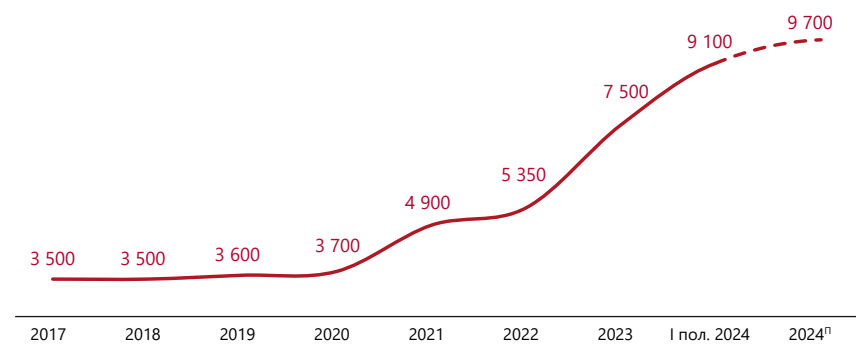
Коммерческие условия

По итогам I полугодия 2024 года средневзвешенная ставка аренды на готовые складские площади класса А в регионах России составила 9 100 руб./м²/год без НДС, ОПЕХ и коммунальных платежей. Стоимость аренды за первые шесть месяцев выросла на 21,3% относительно IV квартала 2023 года. Для сравнения, за весь 2023 год средневзвешенная ставка аренды выросла на 40%. На основании данных о запрашиваемых ставках на будущее предложение в существующих и строящихся объектах можно заключить, что наблюдается продолжение роста запрашиваемых ставок аренды в региональных рынках недвижимости.

При этом стоимость аренды различается в зависимости от рассматриваемого региона страны. Например, в удаленных регионах Сибири и Дальнего Востока, таких как Красноярск, Омск, Хабаровск, Владивосток, Южно-Сахалинск, запрашиваемые ставки на будущее предложение в складских комплексах класса А и проектах build-to-suit достигают 11 000–12 000 руб./м²/год.

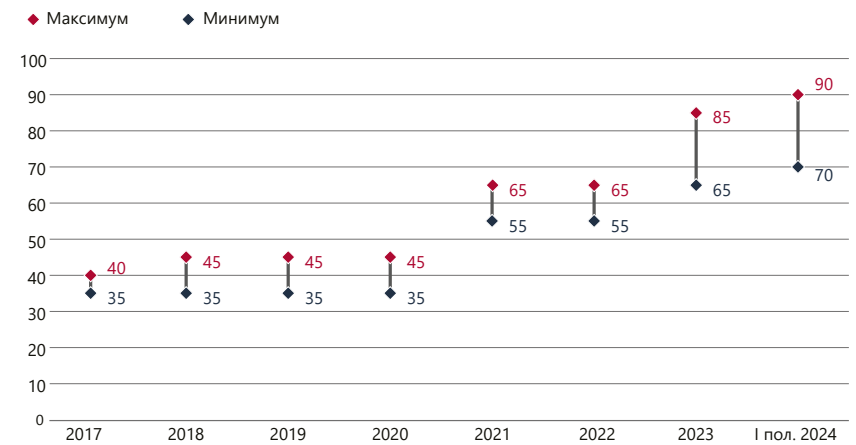
Цена продажи готового сухого склада класса А в регионах России выросла на 7% с конца 2023 года и по итогам I полугодия 2024 года находится в диапазоне 70–90 000 руб./м² без НДС.

Динамика средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды в складских объектах класса А, руб./м²/год без НДС, ОПЕХ и коммунальных платежей



Источник: NF Group Research, 2024

Диапазон запрашиваемой цены продажи готового сухого склада класса А, тыс. руб./м² без НДС



Источник: NF Group Research, 2024



Логистический центр Ozon (Хабаровск)

Прогноз

По оценкам аналитиков NF Group, общий объем ввода качественной складской недвижимости в регионах России за 2024 год может составить около 2,4 млн м². При этом объем сделок может превысить рекордные показатели 2023 года и достигнуть значения в 3,5 млн м².

В условиях отсутствия большого объема ввода спекулятивного предложения на рынке, которое к тому же оказывается почти полностью законтрактованным к моменту завершения строительства объектов, доля вакантных площадей будет минимальна и сохранится в пределах 1%. При этом темпы при-

роста стоимости аренды замедлятся к концу года. По прогнозам NF Group, в регионах России запрашиваемые ставки аренды на готовые площади класса А по итогам IV квартала 2024 года будут находиться в диапазоне 9 500 - 12 000 руб./м²/год.

Ключевые показатели рынка складской недвижимости регионов России

Регион*	Объём качественной складской недвижимости класса А,В, тыс. м ²	Доля вакантных площадей класса А,В, %**	Оборот розничной торговли за янв. – май 2024 г., млрд руб.	Диапазон запрашиваемых ставок аренды на сухие площади класса А, руб./м ² /год***	
				I пол. 2024 г.	Итоги 2024 г. Прогноз
Екатеринбург	2 242	1,3%	644	9 000 – 9 500	10 000 – 11 000
Новосибирск	1 671	0,6%	424	9 000 – 9 500	10 000 – 11 000
Краснодар	1 416	0,2%	1 033	9 000 – 10 000	9 500 – 10 000
Самара	1 137	0,0%	445	9 300 – 9 700	9 500 – 10 000
Казань	1 119	0,8%	618	9 000 – 9 500	10 000 – 11 000
Ростов-на-Дону	937	0,1%	715	9 000 – 10 000	9 500 – 10 000
Воронеж	777	1,9%	356	9 000 – 9 500	9 500 – 10 000
Нижний Новгород	622	0,0%	493	9 000 – 9 500	10 000 – 11 000
Владивосток	391	0,0%	276	11 000 – 12 000	12 000 – 13 000
Челябинск	345	0,0%	410	9 000 – 9 500	9 500 – 10 000
Уфа	343	0,0%	566	9 000 – 9 500	9 500 – 10 000
Волгоград	293	8,8%	276	8 500 – 9 500	9 000 – 10 000
Красноярск	287	0,0%	356	9 500 – 10 000	10 000 – 11 000
Пермь	224	0,0%	310	9 000 – 9 500	9 500 – 10 500
Хабаровск	217	0,0%	216	11 000 – 12 000	12 000 – 13 000
Омск	207	0,0%	212	9 000 – 9 500	10 000 – 11 000

* 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. Диапазон ставок по отдельным регионам указаны на основе экспертной оценки аналитиков NF Group.

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

