



СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ РОССИИ

1 квартал 2023 года



Внешний контекст >

Москва и Московская область

Санкт-Петербург

Ключевые региональные логистические хабы

Второстепенные региональные логистические хабы

Приложение

Внешний контекст



Неустойчивая стабилизация экономики

Внешний контекст >

Москва и Московская область

Санкт-Петербург

Ключевые региональные логистические хабы

Второстепенные региональные логистические хабы

Приложение

Экономическая активность в стране продолжает возрастать. Внешний спрос все больше замещается внутренним — не только за счет государственного сектора, но и за счет восстановления потребительской активности. Потребители отмечают улучшение ожиданий относительно экономической ситуации в стране и перспектив личного материального положения. С учетом накопленного потенциала, переход от сберегательной модели поведения к потребительской может привести к опережению спросом восстанавливающегося предложения.

Бизнес ускоренно адаптируется к новым условиям. Темпы роста кредитования корпоративного сектора остаются высокими. По данным ЦБ, многие компании смогли переориентироваться на аналоги санкционных товаров либо наладить параллельный импорт. Расширение предложения на рынке, преодоление торгово-логистических ограничений, рост производств – одно из ключевых направлений государственной поддержки.

На фоне положительной динамики экономики и в конце 2022 года, и в первые месяцы 2023 года Минэкономразвития готовит пересмотр прогноза социально-экономического развития РФ в сторону улучшения: рост ВВП и инвестиций будет в положительной зоне на 2023 год, в сторону улучшения будет пересмотрен рост реальных доходов населения. Безработица ожидается на более низком уровне.

По итогам первых трех месяцев экономика пришла в состояние баланса постепенно восстанавливающегося спроса и адаптирующегося предложения.

Показатели деловой активности, в % к соотв. периоду предыдущего года

	2021	2022	Февраль 2023
ВВП	5,6	-2,1	-3,2
Сельское хозяйство	-0,4	10,2	2,7
Строительство	7,0	5,2	10,9
Розничная торговля	7,8	-6,7	-7,2
Оптовая торговля	5,9	-14,5	-13,4
Платные услуги населению	17,2	3,6	3,4
Обрабатывающие производства	7,4	-1,3	-1,7
Добыча полезных ископаемых	4,2	0,8	-3,1
ИПЦ	8,4	11,9	11,4
Реальная заработная плата	4,5	-1,0	0,6
Численность рабочей силы, млн чел.	75,3	74,9	75,5
Уровень безработицы (% к рабочей силе)	4,8	3,9	3,6

Ускоренная адаптация экономики обеспечит импульс для коммерческой недвижимости, однако его спецификой станет неравномерный и трансформирующийся спрос во всех сегментах

Внешний контекст

Москва и Московская
область >

Санкт-Петербург

Ключевые
региональные
логистические хабы

Второстепенные
региональные
логистические хабы

Приложение

Москва и Московская Область



Прогнозы

Итоги 1 квартала оказались значительно лучше ожидаемых. Доля вакантных площадей снизилась до 2,3% (562 тыс. кв. м против 668 тыс. кв. м на конец декабря 2022 года).

Ставка аренды показала умеренный рост (+1%). Практически все спекулятивные объекты, введенные в эксплуатацию с начала года, вышли на рынок уже заполненными.

На фоне вышеперечисленных факторов прогноз на 2023 был улучшен: ставки аренды пересмотрены в сторону роста (до 6 000 рублей за кв. м в год), доля вакантных площадей – в сторону снижения до 2,0% по итогу 2023 года.

Тренды

 Итоги 1 квартала, активность рынка, вымывание вакансий ведут к повышению ставок аренды

 На рынке сформирован устойчивый спрос на аренду готовых блоков

 Отсутствие крупных вакантных блоков и стабилизация стоимости строительства способствуют росту количества BTS проектов

Базовый сценарий прогноза

	2019	2020	2021	2022	1 кв. 2023	2023п
Общее предложение складских площадей, тыс. кв. м Классы А и В	20 018	21 141	22 755	24 498	24 895	25 698 ▲
Новое строительство, тыс. кв. м Классы А и В	1 195	1 133	1 621	1 751	354	1 200 ▼
Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м Классы А и В	1 394	1 820	2 540	1 461	522	1 800 ▲
Доля свободных площадей, % Классы А и В	3,3	2,8	0,3	3,0	2,3	2,0 ▼
Ставка аренды*, руб./кв. м/год Класс А	4 100	4 200	5 500	5 800	5 850	6 000 ▲

*Запрашиваемая ставка аренды на сухие существующие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

Внешний контекст

Москва и Московская область >

Санкт-Петербург

Ключевые региональные логистические хабы

Второстепенные региональные логистические хабы

Приложение

Новое строительство прирастает спекулятивно

В первом квартале было введено в эксплуатацию 354 тыс. кв. м качественных складских площадей, что в 1,7 раза превысило значения 1 квартала 2022 года. Крупнейшими новыми объектами стали РНК Парк МКАД-М4 (128 тыс. кв. м), первый блок индустриального парка Юг (44 тыс. кв. м) и складской комплекс в Атлант Парке (38 тыс. кв. м). Проблема дефицита площадей на рынке возобновляется, несмотря на то, что 95% новых объектов первого квартала были построены спекулятивно.

Стабилизация стоимости строительства после пиковых значений середины 2021 года и высокий спрос, в том числе и на строящиеся площади, будут способствовать реализации большинства заявленных проектов в срок. С учетом конъюнктуры рынка мы ожидаем рост спроса на объекты формата BTS в 2023 году, что поддержит высокие объемы нового строительства в 2024 году.

Новое строительство, классы А и В, тыс. кв. м



Крупнейшие новые объекты 1 квартал 2023

Здание	Тип	Площадь, тыс. кв. м
РНК Парк МКАД-М4	Спекулятивный	128
ИП Гривно (ИП Юг) (здание 1, блок 1)	Спекулятивный	44
Атлант Парк №35 (Ж13)	Спекулятивный	38
Троице-Сельцо 2	Спекулятивный	23
Склад в Видном (Вюсп Л.Т.Д.)	Спекулятивный	18



Индустриальный парк Юг

Внешний контекст

Москва и Московская область

Санкт-Петербург

Ключевые региональные логистические хабы

Второстепенные региональные логистические хабы

Приложение

Спекулятивная стройка: приведет ли к росту вакантности?

Внешний контекст

Москва и Московская область >

Санкт-Петербург

Ключевые региональные логистические хабы

Второстепенные региональные логистические хабы

Приложение

562 тыс. кв. м

Свободные площади
Классы А и В

258 тыс. кв. м

Предлагается в готовых объектах
с датой доступа позднее 1 апреля
Классы А и В

56 тыс. кв. м

Скрытая вакансия – возможная
ротация арендаторов
Классы А и В

550 тыс. кв. м

Предлагается в строящихся
объектах, запланированных к вводу
в 2023 году
Классы А и В

333 тыс. кв. м

Предлагается в строящихся
объектах, запланированных к вводу
в 2024 году
Классы А и В

Итого

1 759 тыс. кв. м

Текущее предложение складских
площадей на 2023-2024 гг.
Классы А и В



На текущий момент к вводу в 2023-2024 году заявлено 1 578 тыс. кв. м спекулятивных площадей классов А и В в Московском регионе, однако только **56%** (883 тыс. кв. м) из них **все еще доступны к аренде**.



22 тыс. кв. м

Средний размер вакантного блока в строящихся объектах.



12 тыс. кв.

Средний размер вакантного блока в существующих объектах.

Текущие анонсированные объемы нового спекулятивного строительства **не приведут к росту вакантности** с учетом высокой активности рынка: около половины спекулятивных строящихся площадей уже арендовано. Как результат, **формируется спрос на BTS проекты**

Рекордные объемы спроса

Внешний контекст

Москва и Московская область >

Санкт-Петербург

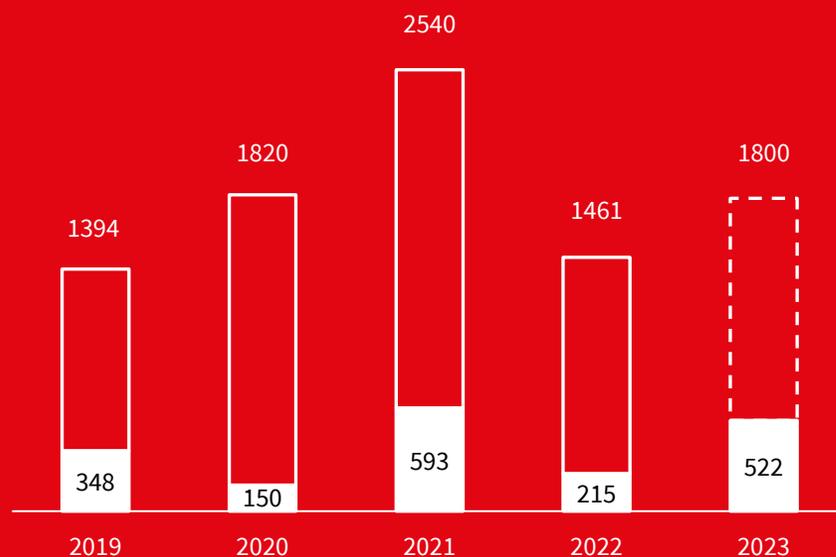
Ключевые региональные логистические хабы

Второстепенные региональные логистические хабы

Приложение

Объем сделок на складском рынке Московского региона по итогам 1 квартала 2023 года составил 522 тыс. кв. м., что в 2,4 раза превысило значение индикатора за аналогичный период 2022. Текущий квартал не обогнал рекордный спрос 1 квартала 2021 года (593 тыс. кв. м), однако максимально приблизился к нему и стал вторым по величине за всю историю наблюдений.

Сумма купленных и арендованных площадей, классы А и В, тыс. кв. м



■ 1 квартал □ 2-4 кварталы ▨ Прогноз

Драйверы рынка не только онлайн-ритейлеры

38 %
Доля онлайн-операторов в структуре спроса 1 квартал 2023



23 %
Доля дистрибьюторов в структуре спроса 1 квартал 2023



FORUM-AUTO



ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ТАТЭЛЕКТРОМАШ



Русский Свет®

САНТЕХКОМПЛЕКТ

Высокие значения объема спроса связаны с повышенным интересом со стороны онлайн-ритейлеров: на сделки Ozon и Wildberries пришлось 38% спроса. Спецификой является тот факт, что другие онлайн ритейлеры практически не формируют спрос на логистику ввиду консолидации рынка онлайн-продаж на двух крупнейших маркетплейсах.

Еще 23% спроса сгенерировали дистрибьюторы, обеспечивающие замещение ушедших с российского рынка товаров. Крупные сделки заключили дистрибьюторы автомобильных запчастей (Форум-Авто), электротехнической продукции (Русский свет, Татэлектромаш), сантехники (Сантехкомплект) и др. Высокий спрос от дистрибьюторов мы наблюдаем и в целом по стране.

Значительно сократилась доля многоканального ритейла ввиду высокого спроса в последние годы и менее позитивной динамики роста, чем у ключевых маркетплейсов.

Ставки аренды стабилизировались, но это не предел

Ставки аренды* на существующие объекты показывают умеренный рост на фоне активизации рынка и вновь возникшего дефицита качественных складских площадей. С рынка уходят вакансии даже в строящихся объектах.

По итогу года ожидается рост индикатора в существующих объектах до 6 000 руб. за кв. м в год, минимальная коррекция в строящихся объектах, а также рост ставок на объекты формата BTS ввиду роста стоимости строительства. Временный баланс ставок на разные типы объектов неустойчив и в перспективе будет трансформироваться ввиду изменения многих факторов (конъюнктура рынка, стоимость строительства).

Внешний контекст

Москва и Московская область >

Санкт-Петербург

Ключевые региональные логистические хабы

Второстепенные региональные логистические хабы

Приложение

Существующие объекты

Рост ставок на существующие объекты сдерживается относительно доступным по стоимости предложением формата BTS. В случае сохранения повышенного спроса мы можем увидеть дисбаланс ставок аренды и значительный рост стоимости предложения (подобная картина наблюдалась на рынке в конце 2021 года)

5 850 руб./кв. м/год
Ставка в существующих объектах*,
класс А
1 квартал 2023

+1 %
Прирост ставки аренды,
март' 23/ дек' 22
класс А

BTS-объекты

Стоимость строительства снизилась после пика 2021 года, ввиду чего опции BTS вновь могут конкурировать по стоимости со строящимися и готовыми объектами. До конца года инфляция производителей обеспечит умеренное удорожание всех этапов строительства, что выразится в росте ставок

5 700 – 5 900 руб./кв. м/год
Ставка на объекты BTS**,
класс А
1 квартал 2023

0 %
Прирост ставки аренды,
март' 23/ дек' 22
класс А

Строящиеся объекты

Ввиду дефицита готовых площадей наиболее гибкие с точки зрения сроков реализации и доступных объемов опции представлены в строящихся объектах, что позволяет собственникам зданий на этапе строительства маркетировать их по стоимости выше среднерыночного значения

6 100 руб./кв. м/год
Ставка в строящихся объектах*,
класс А
1 квартал 2023

+2 %
Прирост ставки аренды,
март' 23/ дек' 22
класс А

*Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды на сухие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

** Запрашиваемая средняя ставка аренды на объекты BTS без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

География Московского региона

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Внешний контекст	Существующие площади, тыс. кв. м	Строящиеся площади, тыс. кв. м
1 пояс	6 099	249
2 пояс	10 246	523
3 пояс	5 754	652
Рынок в целом	24 845	1 670

СВОБОДНЫЕ ПЛОЩАДИ

Ключевые региональные логистические хабы	Вакантность, %	Свободные площади, тыс. кв. м
1 пояс	2,3	143
2 пояс	2,9	308
3 пояс	1,5	87
Рынок в целом	2,3	556

СТАВКИ АРЕНДЫ*, класс А, руб. / кв. м / год

Приложение	Существующие объекты	Строящиеся объекты
1 пояс	8 900	8 050
2 пояс	6 200	6 260
3 пояс	5 800	5 850
Рынок в целом	5 850	6 100

* Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды на сухие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.



СУБАГЛОМЕРАЦИИ:

- 1) Развитие метро
- 2) Карта реагирования МЧС
- 3) География и естественные барьеры
- 4) Инфраструктура: плотность дорожной сети и удаленность от МКАД

Внешний контекст

Москва и Московская
область

Санкт-Петербург >

Ключевые
региональные
логистические хабы

Второстепенные
региональные
логистические хабы

Приложение

Санкт- Петербург



Дистрибьюторы и OZON генерируют спрос

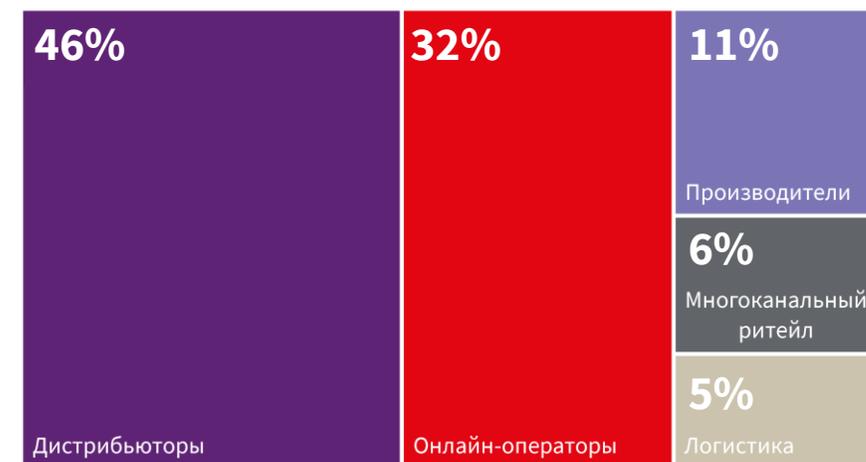
В 1 квартале 2023 года спрос на складские объекты в Санкт-Петербурге составил 124 тыс. кв. м, что стало вторым по величине показателем за аналогичный период за всю историю наблюдений (после пиковых значений 2022 года).

32% спроса было обеспечено одной сделкой «Ozon». 20% спроса пришлось на крупную сделку, связанную с уходом международной компании «Maersk» с российского рынка. Высокую активность в 1 квартале проявляли дистрибьюторы, которые в текущих условиях обеспечивают логистику импортных комплектующих и материалов (запчастей, автокомпонентов). Ряд небольших сделок заключен производственными компаниями, что связано с потребностями импортозамещения.

Новое строительство и сумма купленных и арендованных площадей, классы А и В, тыс. кв. м



Структура спроса по сегментам, 1 квартал 2023, классы А и В, %



Внешний контекст

Москва и Московская область

Санкт-Петербург >

Ключевые региональные логистические хабы

Второстепенные региональные логистические хабы

Приложение



Крупный онлайн-ритейлер «Ozon» арендовал склад на 40 тыс. кв. м в РНК Парке Шушары 3



Склад «Maersk» в РНК Софийская (25 тыс. кв. м) перешел в управление продуктового дистрибьютора «Аросы»



Дистрибьютор запчастей и автокомпонентов «Armtek» арендовал склад в РНК Парке Шушары 3 (12 тыс. кв. м)



Дистрибьютор автозапчастей «Шате-М» разместился в РНК Парке Шушары 3 (10 тыс. кв. м)



Производитель запчастей для автомобилей «Trially» арендовал склад в Красном селе (7 тыс. кв. м)

Вакантность и ставки продолжают расти

К концу марта 2023 года доля свободных площадей в Санкт-Петербурге составила 2,9%, показав повышение на 1,1 п.п. к индикатору 4 квартала 2022 года. Однако пик вакантности еще не пройден, на текущий момент помимо данного объема площадей также маркетируются на рынке 58 тыс. кв. м в готовых объектах, но с более поздней датой доступа.

Ставка аренды по итогу марта достигла 6 280 рублей за кв. м в год (+8% к итогу 2022 года). Индикатор показывает высокую волатильность на фоне трансформаций рынка. Выход на рынок новых небольших вакансий с коротким сроком экспозиции и, как следствие, высокими ставками аренды ведет к росту средневзвешенного индикатора.

Внешний контекст

Москва и Московская область

Санкт-Петербург

Ключевые региональные логистические хабы

Второстепенные региональные логистические хабы

Приложение

2,9 %

Доля свободных площадей, классы А и В
1 квартал 2023

▲ +1,1 п.п. март' 23/ дек' 22

Существующие вакантные блоки

127 тыс. кв. м

Доступно по итогу 1 квартала, существующие площади, классы А и В

6 280 руб./ кв. м /год

Ставка аренды*, Класс А
1 квартал 2023

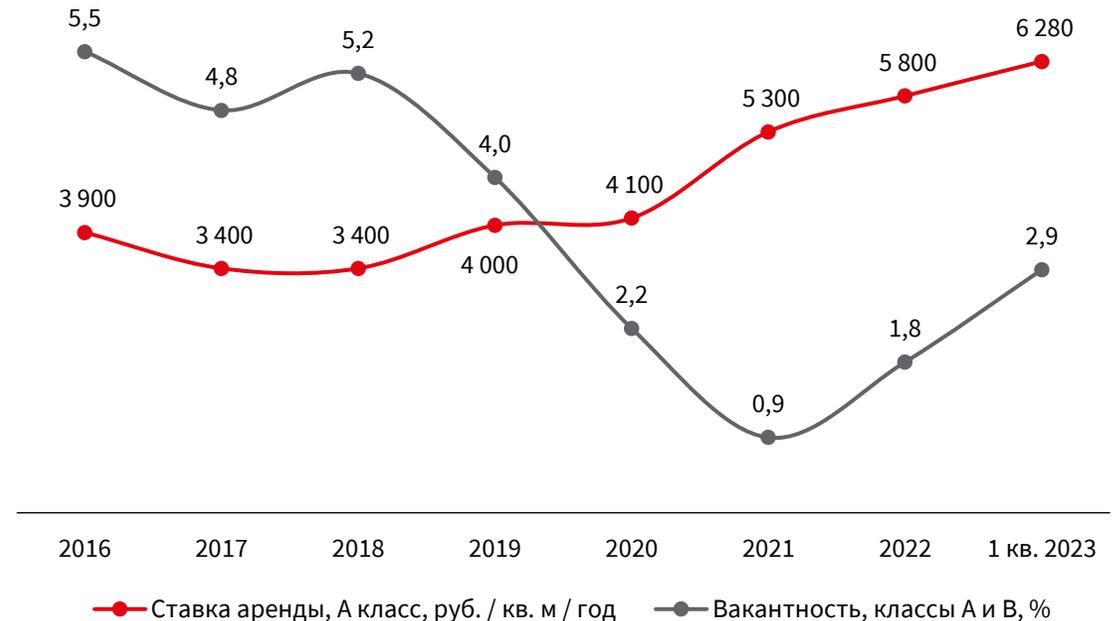
▲ +8% март' 23/ дек' 22

Не входят в долю свободных площадей

58 тыс. кв. м

Предлагается в **существующих объектах** с датой доступа позднее 1 апреля 2023, классы А и В

Динамика ставок аренды* и доли свободных площадей



* Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на существующие сухие объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

Внешний контекст

Москва и Московская
область

Санкт-Петербург

Ключевые
региональные
логистические хабы

Второстепенные
региональные
логистические хабы

Приложение

Ключевые региональные логистические хабы



Ключевые региональные хабы испытывают дефицит качественных складских площадей

Дефицит складских площадей усиливается из-за возросшего спроса на фоне переориентации логистических цепочек.

Многие проекты в регионах строятся под конечного пользователя. До конца года мы ожидаем ввод крупных объектов под онлайн-ритейлеров: бывший РЦ Aliexpress в А2 Кольцовский (55 тыс. кв. м), РЦ Ozon в индустриальном парке Ромекс Теучежский (34 тыс. кв. м). Новое строительство осуществляется и под многоканальных ритейлеров: здание в РНК Парке Сибирский Тракт для компании Fix Price (68 тыс. кв. м), складской комплекс X5 Group (Марьянская) в Краснодарском крае (44 тыс. кв. м). Спекулятивное строительство практически отсутствует.

Спецификой спроса первого квартала стало отсутствие сделок с онлайн-операторами в связи с высокой текущей обеспеченностью крупнейших игроков складскими объектами в ключевых хабах. Маркетплейсы преимущественно продолжают усиливать направление экспресс-доставки, открывать новые рынки в менее развитых с точки зрения складской недвижимости регионах, а также наращивать логистические мощности в столице. С начала года в ключевых хабах не заключено ни одной сделки BTS, площади арендовались только в готовых объектах. Однако до конца года мы ожидаем рост интереса к BTS формату.

Ввиду минимального строительства и отсутствия свободных площадей в готовых объектах в последующих кварталах 2023 года мы увидим рост ставок и количества сделок формата built-to-suit

Крупнейшие новые объекты 1 квартал 2023

Здание	Регион	Тип	Площадь, тыс. кв. м
РЦ Wildberries (фаза 2)	Краснодар	Собственный	50
Логоцентр ЕГСК	Екатеринбург	Спекулятивный	28
Rhenus Logistics	Краснодар	Спекулятивный	10

Новое строительство и сумма купленных и арендованных площадей, классы А и В, тыс. кв. м



Внешний контекст

Москва и Московская область

Санкт-Петербург

Ключевые региональные логистические хабы

Второстепенные региональные логистические хабы

Приложение

Ставки аренды и вакантность

В 1 квартале 2023 года мы отмечаем рост ставок аренды по отношению к 4 кварталу 2022 года практически во всех ключевых хабах: в Казани (+2%), Ростове-на-Дону (+3%), Самаре (+9%), Екатеринбурге (+14%). В Краснодаре и Новосибирске ставка остается стабильной.

Доля вакантных площадей сохраняется на низком уровне во всех городах (в Казани и Екатеринбурге она держится на уровне менее 1% уже в течение полугода) и продолжает снижаться в связи с постепенной активизацией спроса, что формирует дефицит качественных складских площадей и повышает ставки. Динамика высоко волатильна ввиду небольших размеров региональных рынков и их зависимости от крупных единичных проектов, вследствие чего происходят «всплески» вакантности, оказывающие влияние на стратегии игроков рынка.

Ключевые индикаторы в динамике

	Ставка аренды*, руб. / кв. м / год, класс А, 1 квартал 2023 года	Изменение к декабрю 2022 года	Доля свободных площадей, %, классы А и В 1 квартал 2023 года	Изменение к декабрю 2022 года
Екатеринбург	5 600		<1%	
Новосибирск	5 700		<1%	
Самара	5 700		2,0%	
Краснодар	5 500		<1%	
Ростов-на-Дону	5 590		2,6%	
Казань	5 900		<1%	

* Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на существующие сухие объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

Внешний контекст

Москва и Московская область

Санкт-Петербург

Ключевые региональные логистические хабы >

Второстепенные региональные логистические хабы

Приложение

Екатеринбург

Внешний контекст

Москва и Московская область

Санкт-Петербург

Ключевые региональные логистические хабы

Второстепенные региональные логистические хабы

Приложение

1 701 тыс. кв. м

Сумма существующих площадей
Классы А и В

1 квартал 2023

<1 %

Доля свободных площадей
Класс А

1 квартал 2023

5 600 руб. / кв. м / год

Ставка аренды*
Класс А

1 квартал 2023

▲ +3% кв. / кв.

* Запрашиваемая ставка аренды на сухие существующие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

Вакантность и ставки аренды*



Новое строительство и спрос, классы А и В, тыс. кв. м



Новосибирск

1 494 тыс. кв. м

Сумма существующих площадей
Классы А и В

1 квартал 2023

<1 %

Доля свободных площадей
Класс А

1 квартал 2023

-3 п.п. кв. / кв.

5 700 руб. / кв. м / год

Ставка аренды*
Класс А

1 квартал 2023

* Запрашиваемая ставка аренды на сухие существующие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

Вакантность и ставки аренды*



Новое строительство и спрос, классы А и В, тыс. кв. м



Самара

1 092 тыс. кв. м

Сумма существующих площадей
Классы А и В

1 квартал 2023

1 %

Доля свободных площадей
Класс А

1 квартал 2023

▼ -2,2 п.п. кв. / кв.

5 700 руб. / кв. м / год

Ставка аренды*
Класс А

1 квартал 2023

▲ +9% кв. / кв.

* Запрашиваемая ставка аренды на сухие существующие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

Вакантность и ставки аренды*



Новое строительство и спрос, классы А и В, тыс. кв. м



PLT Чапаевск



ЛК Придорожный-Север

Краснодар

1 051 тыс. кв. м

Сумма существующих площадей
Классы А и В

1 квартал 2023

<1 %

Доля свободных площадей
Класс А

1 квартал 2023

5 500 руб. / кв. м / год

Ставка аренды*
Класс А

1 квартал 2023

* Запрашиваемая ставка аренды на сухие существующие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

Внешний контекст

Москва и Московская область

Санкт-Петербург

Ключевые региональные логистические хабы

Второстепенные региональные логистические хабы

Приложение

Вакантность и ставки аренды*



Новое строительство и спрос, классы А и В, тыс. кв. м



Казань

972 тыс. кв. м

Сумма существующих площадей
Классы А и В

1 квартал 2023

<1 %

Доля свободных площадей
Класс А

1 квартал 2023

5 900 руб. / кв. м / год

Ставка аренды*
Класс А

1 квартал 2023

+2% кв. / кв.

* Запрашиваемая ставка аренды на сухие существующие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

Внешний контекст

Москва и Московская область

Санкт-Петербург

Ключевые региональные логистические хабы >

Второстепенные региональные логистические хабы

Приложение

Вакантность и ставки аренды*



Новое строительство и спрос, классы А и В, тыс. кв. м



Ростов-на-Дону

Внешний контекст

Москва и Московская область

Санкт-Петербург

Ключевые региональные логистические хабы

Второстепенные региональные логистические хабы

Приложение

826 тыс. кв. м

Сумма существующих площадей
Классы А и В

1 квартал 2023

2,6 %

Доля свободных площадей
Класс А

1 квартал 2023

▼ -0,4 п.п. кв. / кв.

5 590 руб. / кв. м / год

Ставка аренды*
Класс А

1 квартал 2023

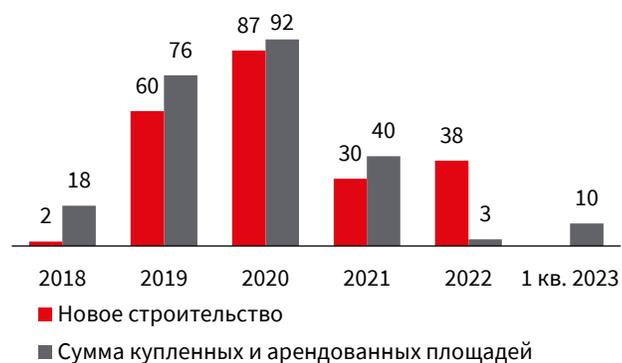
▲ +3% кв. / кв.

* Запрашиваемая ставка аренды на сухие существующие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

Вакантность и ставки аренды*



Новое строительство и спрос, классы А и В, тыс. кв. м



Внешний контекст

Москва и Московская
область

Санкт-Петербург

Ключевые
региональные
логистические хабы

Второстепенные
региональные
логистические хабы >

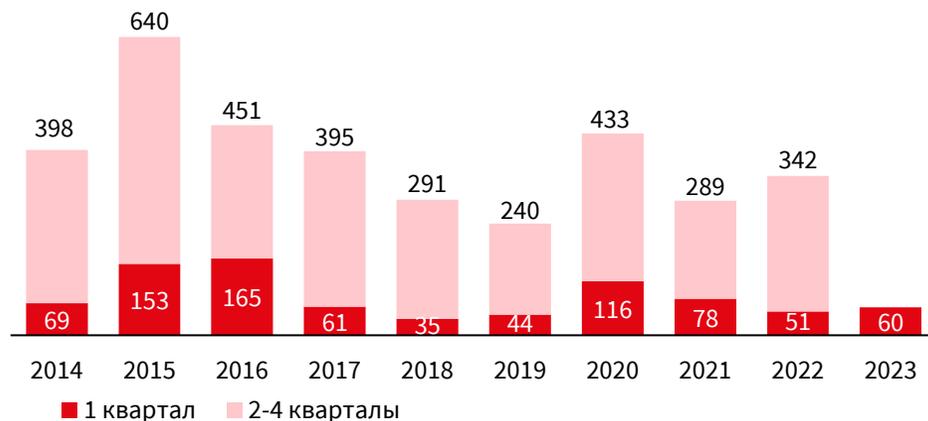
Приложение



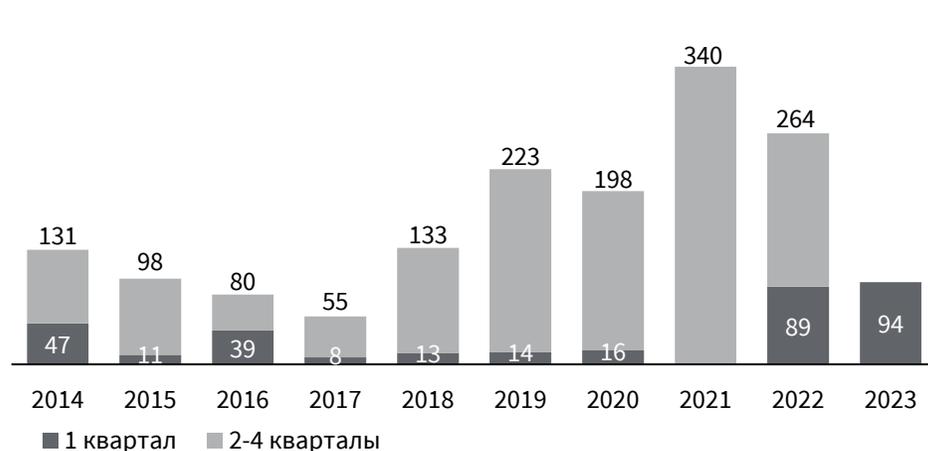
*Второстепенные
региональные
логистические
хабы*

Стремительный рост спроса в развивающихся хабах

Новое строительство, классы А и В, тыс. кв. м



Сумма купленных и арендованных площадей, классы А и В, тыс. кв. м



Впервые спрос на второстепенных логистических хабах в 1,8 раза превысил спрос на ключевых региональных складских рынках и даже обогнал Санкт-Петербург по объему сделок. При этом дефицит предложения и низкий интерес девелоперов к только начинающим свое развитие хахам – одни из факторов, сдерживающих спрос. Как правило, существующие объекты представлены крупными РЦ федеральных ритейлеров и онлайн-операторов, спекулятивное строительство практически отсутствует.

Тем не менее, переориентация логистики и новая конфигурация российской экономики будут способствовать постепенному и долгосрочному развитию и усилению складской инфраструктуры в новых регионах: например, Тюмень (за счет высокого платежеспособного спроса и наличия инвестиционных ресурсов), Иркутск (как хаб, обслуживающий экспортно-импортные грузопотоки с Китаем) и Волгоград (за счет агломерационного рынка и обслуживания потоков с Казахстаном, Грузией и Азербайджаном).

Мы уже наблюдаем **эффекты от переориентации логистики:**

3 крупнейшие сделки на второстепенных логистических хабах **закрыты в регионах Урала, граничащих с Казахстаном**, в том числе для обслуживания потоков параллельного импорта

Анализ представлен по городам России, исключая Москву, Санкт-Петербург, Екатеринбург, Новосибирск, Казань, Ростов-на-Дону, Краснодар и Самару.

Внешний контекст

Москва и Московская
область

Санкт-Петербург

Ключевые
региональные
логистические хабы

Второстепенные
региональные
логистические хабы

Приложение



Приложение

ИЗДАНИЕ РАНЕЕ ОТЧЕТЫ

Внешний контекст

Москва и Московская область

Санкт-Петербург

Ключевые региональные логистические хабы

Второстепенные региональные логистические хабы

Приложение



Инвестиции в недвижимость России
1 квартал 2023



Развитие метро и офисная недвижимость
1 квартал 2023



Международные бренды: год спустя
1 квартал 2023



Складская недвижимость России
4 квартал 2022



Складская недвижимость Казахстана
4 квартал 2022



Складская недвижимость Light Industrial
4 квартал 2022



ЕВГЕНИЙ БУМАГИН

Член совета директоров
Руководитель департамента по
работе со складскими и
производственными
помещениями



ЕКАТЕРИНА НОГАЙ

Руководитель департамента
исследований и аналитики



Спасибо



Москва

БЦ Вивальди Плаза,
115114, Москва, ул.
Летниковская, д. 2, стр. 1

Moscow.Russia@ibcreatestate.ru

Санкт-Петербург

БЦ Технополис, 196158,
Санкт-Петербург,
Пулковское ш., 40, корп. 4

St.Petersburg.Russia@ibcreatestate.ru