

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ:

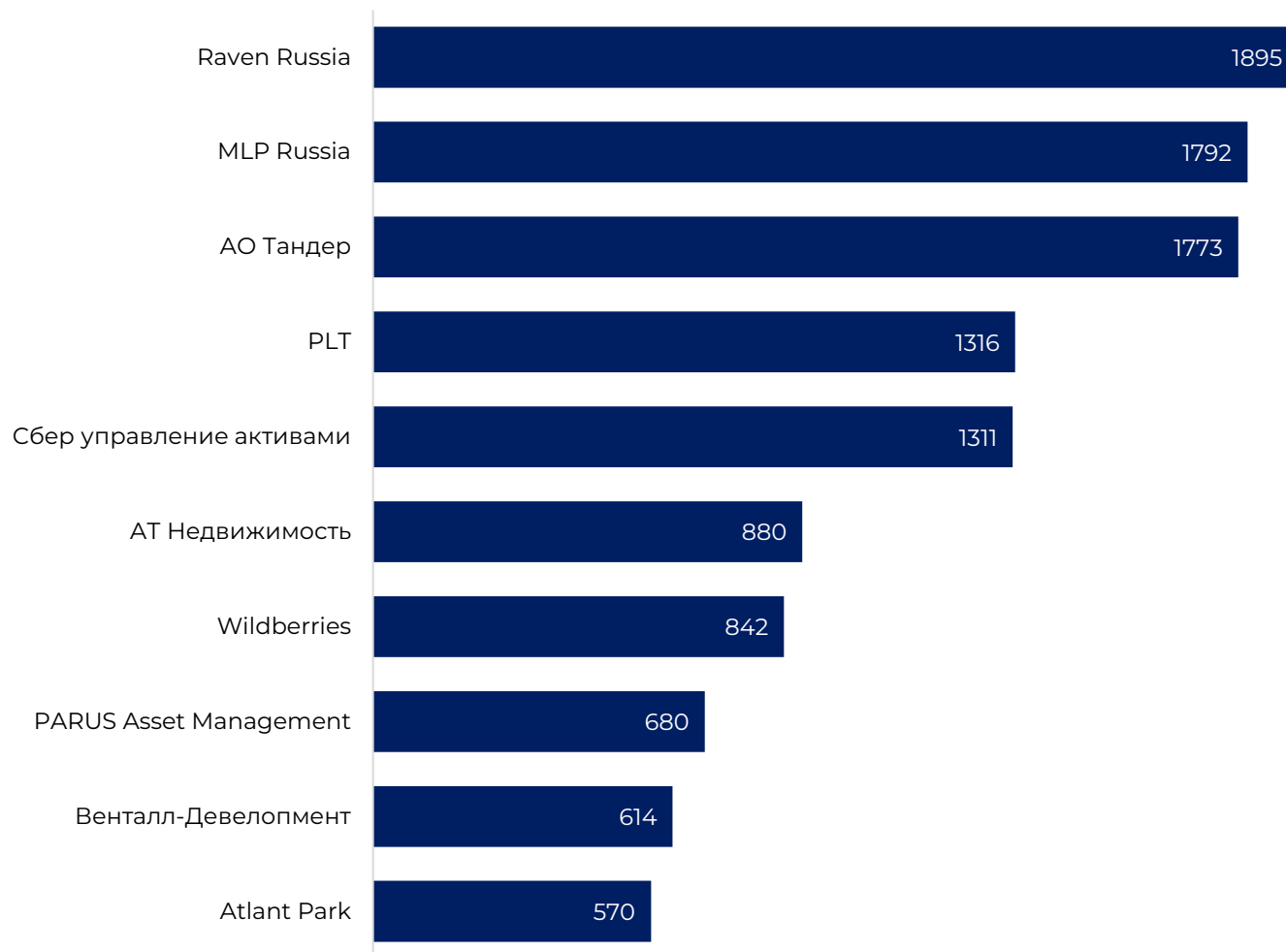
ОБЗОР КРУПНЕЙШИХ ПОРТФЕЛЬНЫХ СОБСТВЕННИКОВ РОССИИ

Сентябрь 2023

КРУПНЕЙШИЕ СОБСТВЕННИКИ РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РФ (ОТ 500 ТЫС. КВ. М)

ОБЩИЙ РЕЙТИНГ И КЛЮЧЕВЫЕ ТЕЗИСЫ

Размер портфелей, тыс. кв. м



ВЫВОДЫ



Крупные собственники складской недвижимости имеют различные стратегии по формированию своих портфелей – девелопмент и дальнейшее долгосрочное управление, продажа активов после реализации проекта или инвестиционная модель (покупка уже готовых объектов).



Активы ушедших с российского рынка иностранных компаний переходят в собственность преимущественно локальным игрокам.



Объем инвестиционных сделок с объектами складской недвижимости за 2022 г. и 9 месяцев 2023 г. достиг 93 млрд руб.



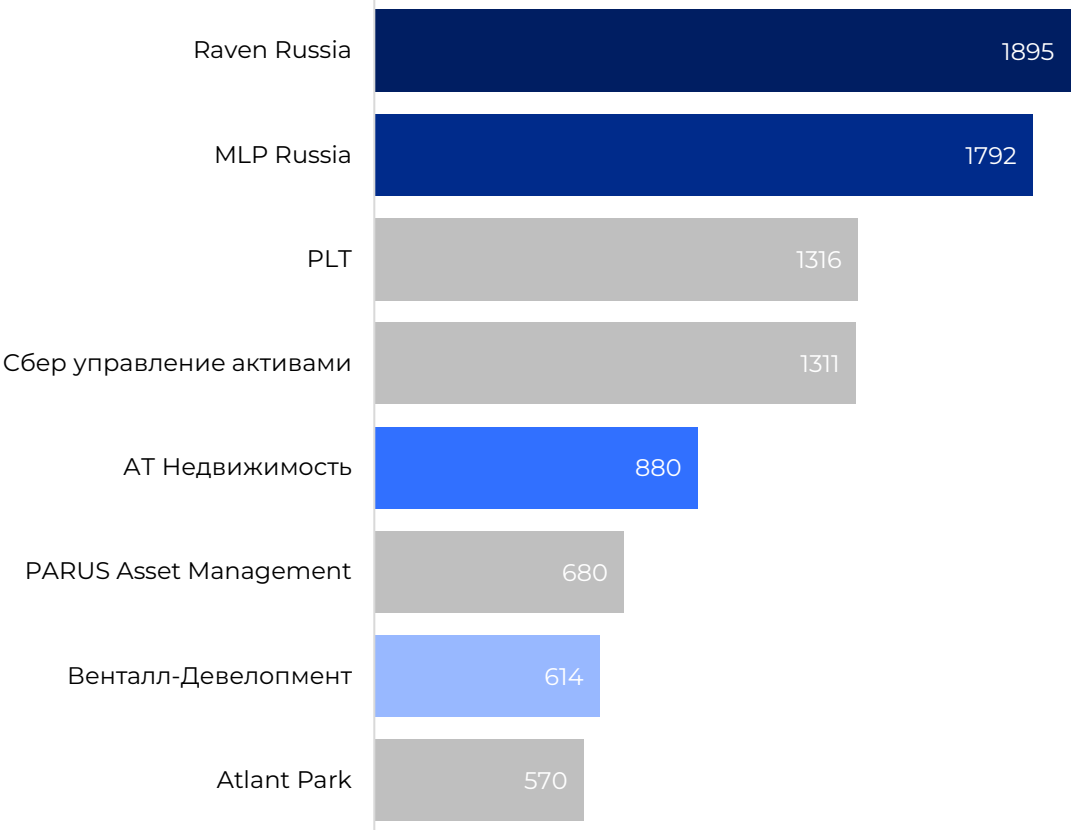
2 из 10 крупнейших портфельных собственников – ритейлеры (как офлайн, так и онлайн операторы).

КРУПНЕЙШИЕ ДЕВЕЛОПЕРЫ И СОБСТВЕННИКИ

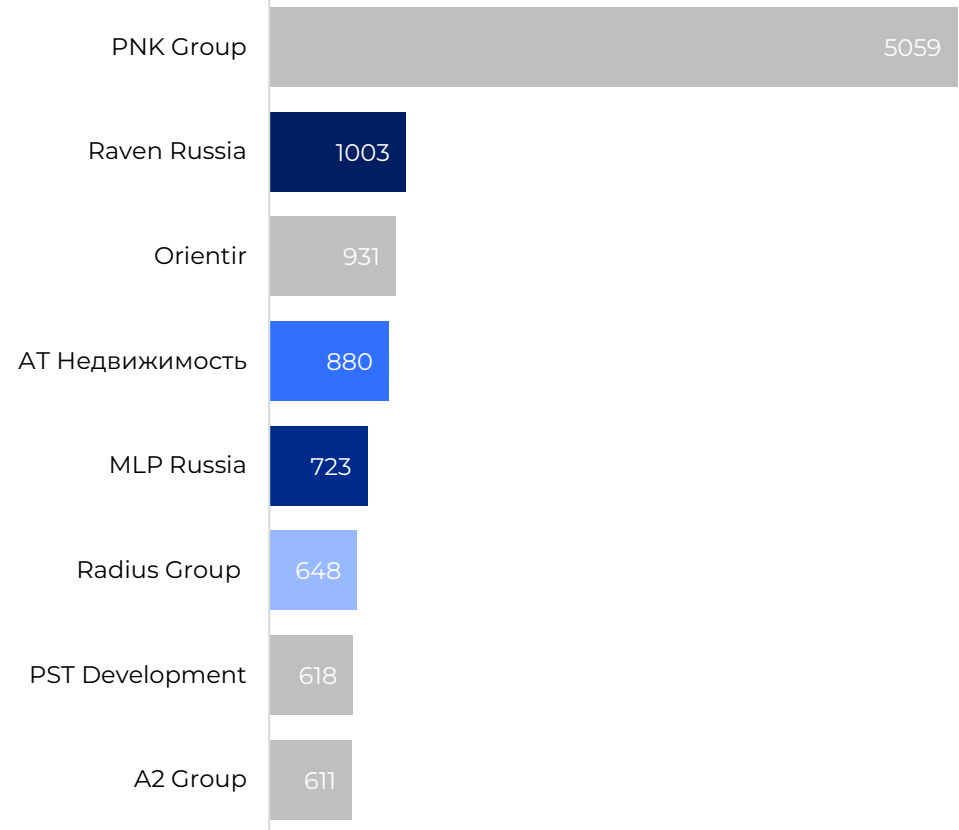


Ключевые игроки на рынке коммерческой недвижимости используют различные стратегии по ведению бизнеса. Бизнес-модели одних девелоперских компаний сфокусированы на масштабировании объемов строительства объектов складской недвижимости с целью дальнейшей продажи, в то время как другие придерживаются стратегии девелопмента и долгосрочного владения объектами либо инвестиционной покупки готовых активов. PNK Group – самый яркий пример девелопера, который не держит в собственности активы, при этом сумма реализованных площадей превышает 5 млн кв. м.

СОБСТВЕННИКИ: крупнейшие портфели (>500 тыс. кв. м), тыс. кв. м



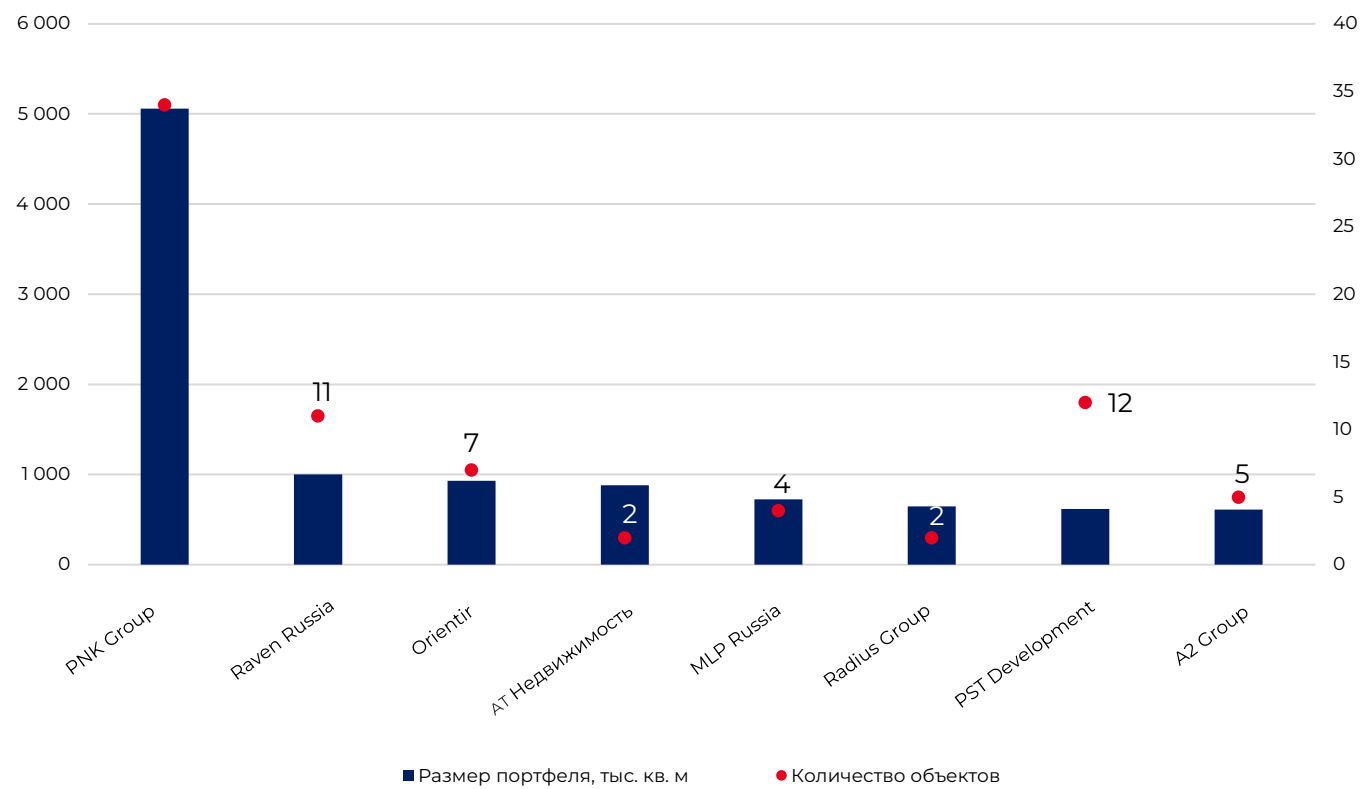
ДЕВЕЛОПЕРЫ: сумма реализованных площадей (>500 тыс. кв. м), тыс. кв. м



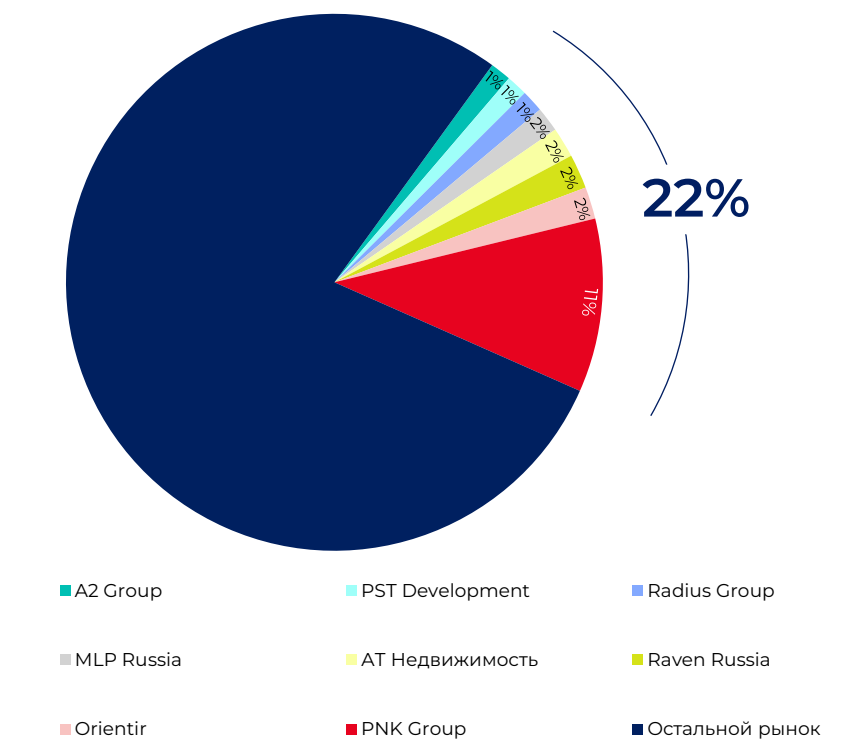
КРУПНЕЙШИЕ ДЕВЕЛОПЕРЫ: СУММА РЕАЛИЗОВАННЫХ ПЛОЩАДЕЙ

- PNK Group - компания, реализовавшая более 1,5 млн кв. м за последние два года , является безоговорочным лидером рынка.
- У нескольких крупнейших девелоперов произошли организационные изменения, связанные как с уходом международных игроков за прошедший год (Radius Group – продажа портфеля Венталл-Девелопмент, так и со слиянием и переименованием компаний в более ранний период (MLP – продажа BIN Group).
- Компания, в основном работающая с крупными ритейлерами (Магнит, X5 Retail Group) в регионах, в этом году вошла в топ 8 – PST Development.

Сумма реализованных складских площадей и количество объектов крупнейших девелоперов, (>500 тыс. кв. м), тыс. кв. м



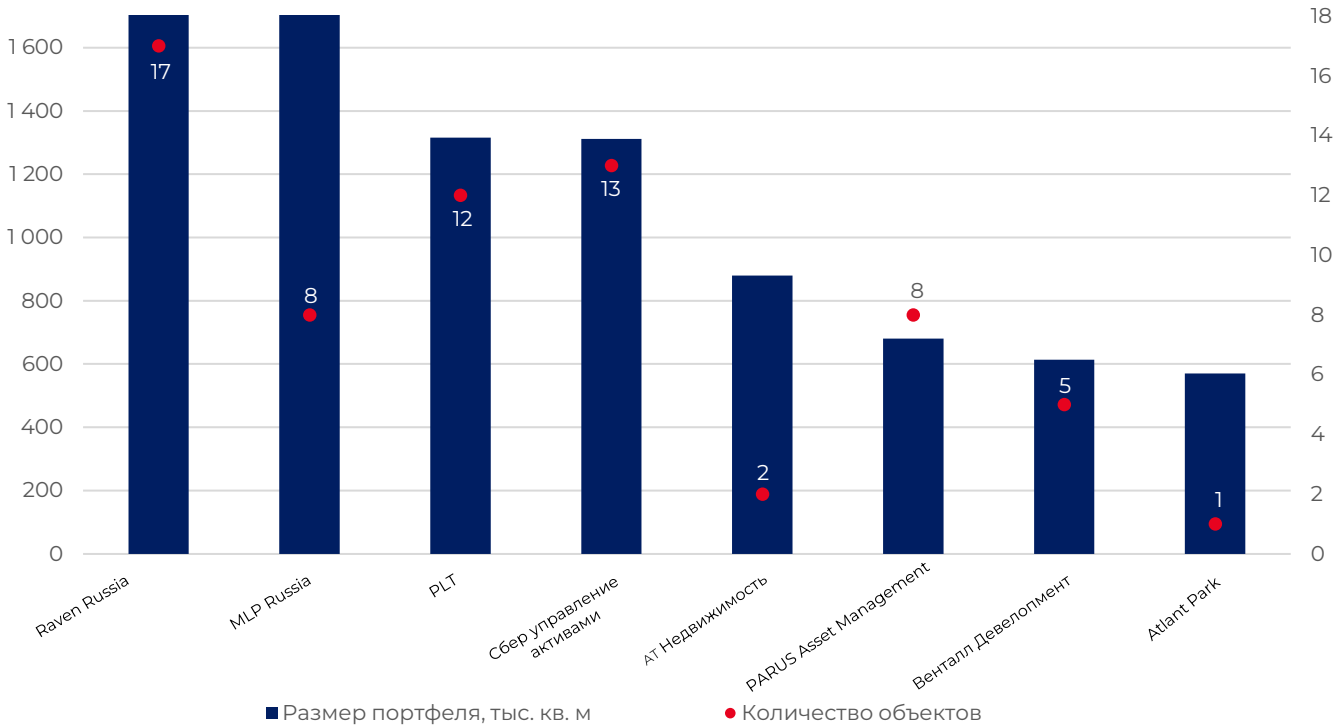
Доля складских площадей крупнейших девелоперов (от 500 тыс. кв. м)



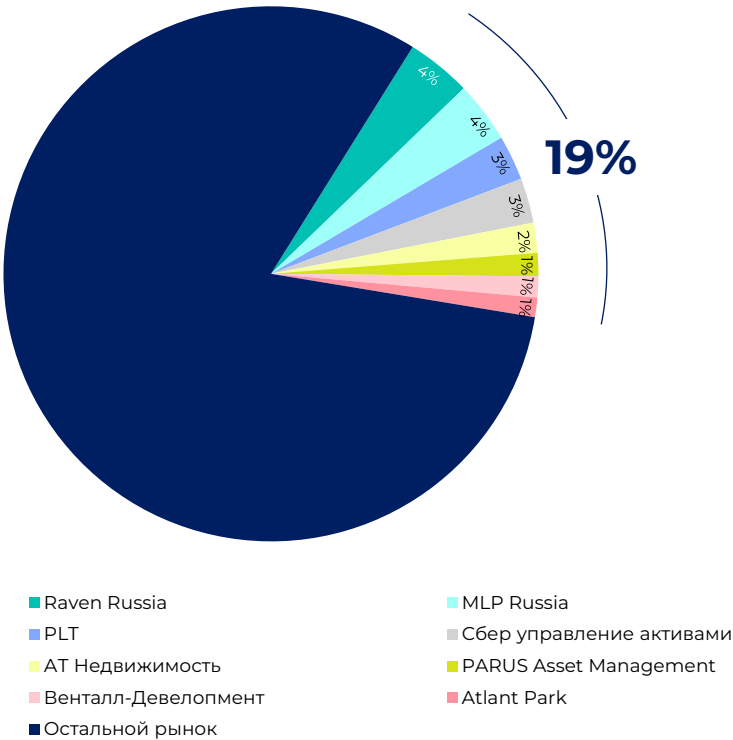
КРУПНЕЙШИЕ ПОРТФЕЛИ: ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ СОБСТВЕННИКИ

- Уход иностранных игроков привел к перераспределению портфелей среди локальных компаний. Крупнейшими сделками за прошедший год с участием иностранных собственников выступают продажа чешской PPF Real Estate логистического комплекса «Южные ворота» (640 тыс. кв. м) и «Трилоджи Парк Томилино» (107 тыс. кв. м), французской FM Logistic логопарка в Чехове (109 тыс. кв. м), в Ступино (152 тыс. кв. м) и складского комплекса в Дмитрове (120 тыс. кв. м), все перечисленные активы были приобретены российскими компаниями.
- Несмотря на достаточно крупные размеры портфелей, доля рынка, занимаемая профессиональными собственниками с крупнейшими портфелями, составляет 1/5 от всего рынка.
- Развитие инвестиционного рынка России привело к появлению такого финансового инструмента, как ПИФы. В результате чего в списках крупнейших профессиональных собственников появился новый участник – «Сбер управление активами», который, в том числе благодаря этому инструменту расширил свой портфель. Другие крупные ПИФы в складской недвижимости: «Современный арендный бизнес 7» от Сбера; «ПНК-Рентал» от ПНК Групп (до марта 2023 г.); Рентный доход ПРО от Сбережения+ (ВТБ).

Размер портфелей и количество объектов крупнейших собственников (от 500 тыс. кв. м)

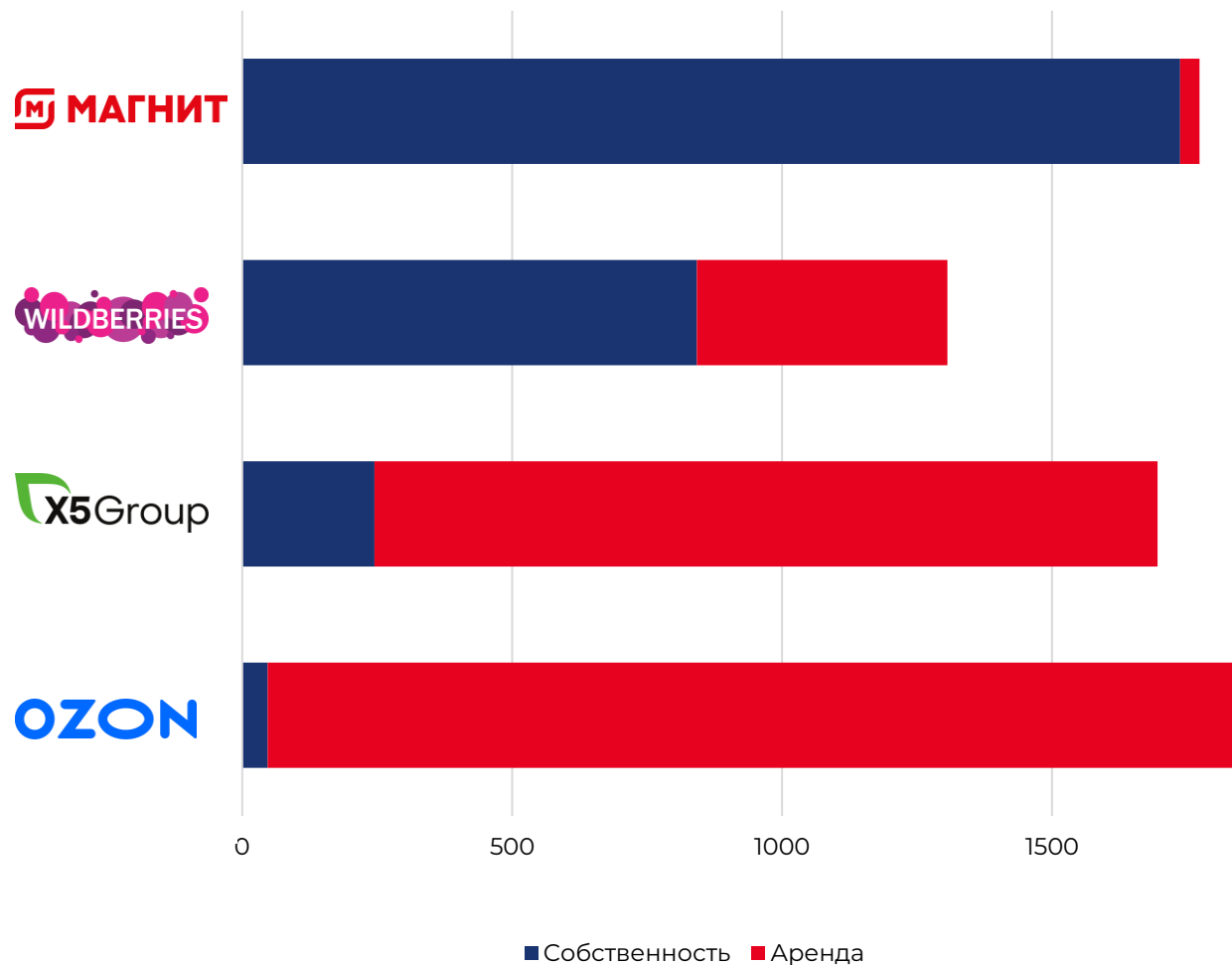


Доля складских площадей крупнейших собственников (от 500 тыс. кв. м)



ЛИДЕРЫ ПО ОБЪЕМУ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ: E-COMMERCE И ПРОДУКТОВЫЕ РИТЕЙЛЕРЫ

Сумма используемых складских площадей, тыс. кв. м



Торговые операторы генерируют значительную часть спроса на современные складские площади. Более **3 млн кв. м** складов находится в собственности у четырёх крупнейших операторов продуктового ритейла и e-commerce. С учётом аренды сумма используемых складских площадей достигает почти **6,5 млн кв. м**.



При этом операторы придерживаются разных стратегий: развитие через аренду площадей (Ozon, X5 Retail Group) и наращивание портфеля объектов в собственности (АО Тандер/Магнит, Wildberries).



Ozon, например, в преддверии IPO распродал объекты, находящиеся в собственности, сейчас онлайн-ритейлер выступает преимущественно арендатором. С другой стороны, Wildberries за последний год закрыл ряд крупных BTS-сделок по строительству новых распределительных центров. Сейчас большинство из них находится на этапе возведения и проектирования. Объем собственного портфеля ритейлера в ближайший год может достигнуть **2,8 млн кв. м**.



Егор Дорофеев

Международный партнер,
Руководитель департамента
складской и индустриальной
недвижимости



Валерия Братченко

Младший аналитик
Исследования и аналитика



Татьяна Дивина

Старший директор,
Руководитель департамента
исследований и аналитики



Артур Валиев

Младший аналитик
Исследования и аналитика

