

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

РЕГИОНЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Март 2023

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ В РФ

Основной объем качественного предложения сконцентрирован в Московском регионе и Санкт-Петербурге, так как они являются основными логистическими хабами в стране. Однако и другие региональные города развиваются за счет растущего спроса на складские площади, в том числе со стороны представителей продуктового ритейла и игроков сектора интернет-торговли.

Что касается особенностей региональной выборки, то складские площади представлены не только в крупных городах, но также и в других, более мелких. Однако концентрация 70%-80% предложения качественных складских площадей все же расположена в областных центрах и крупных городах.

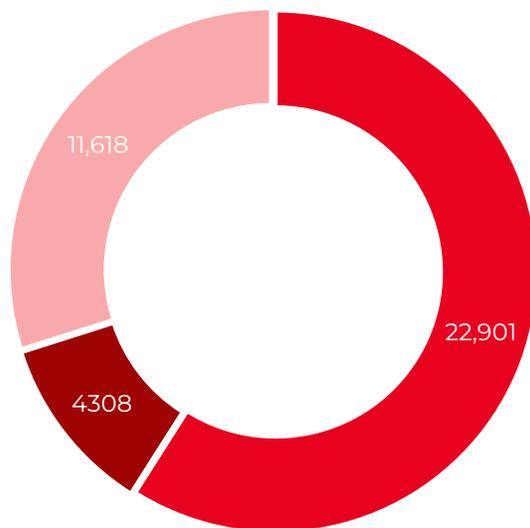
39

МЛН КВ. М

Общее предложение складских помещений в РФ, классы А и В



Общее предложение складских помещений в РФ, классы А и В, тыс. кв. м



■ Москва ■ Санкт-Петербург ■ Другие регионы

ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ

- ✓ Изменения в структуре внешней торговли и цепочек поставок в перспективе дают возможность развития складской и логистической инфраструктуры в восточном направлении.
- ✓ Тенденция разворота на Восток минимально отразится на рынке складской недвижимости в Центральном регионе России, так как именно здесь по-прежнему будут сосредоточены ключевые логистические хабы.
- ✓ Ограниченное предложение качественных складских помещений приведет к росту заинтересованности со стороны крупных компаний в строительстве под заказчика.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

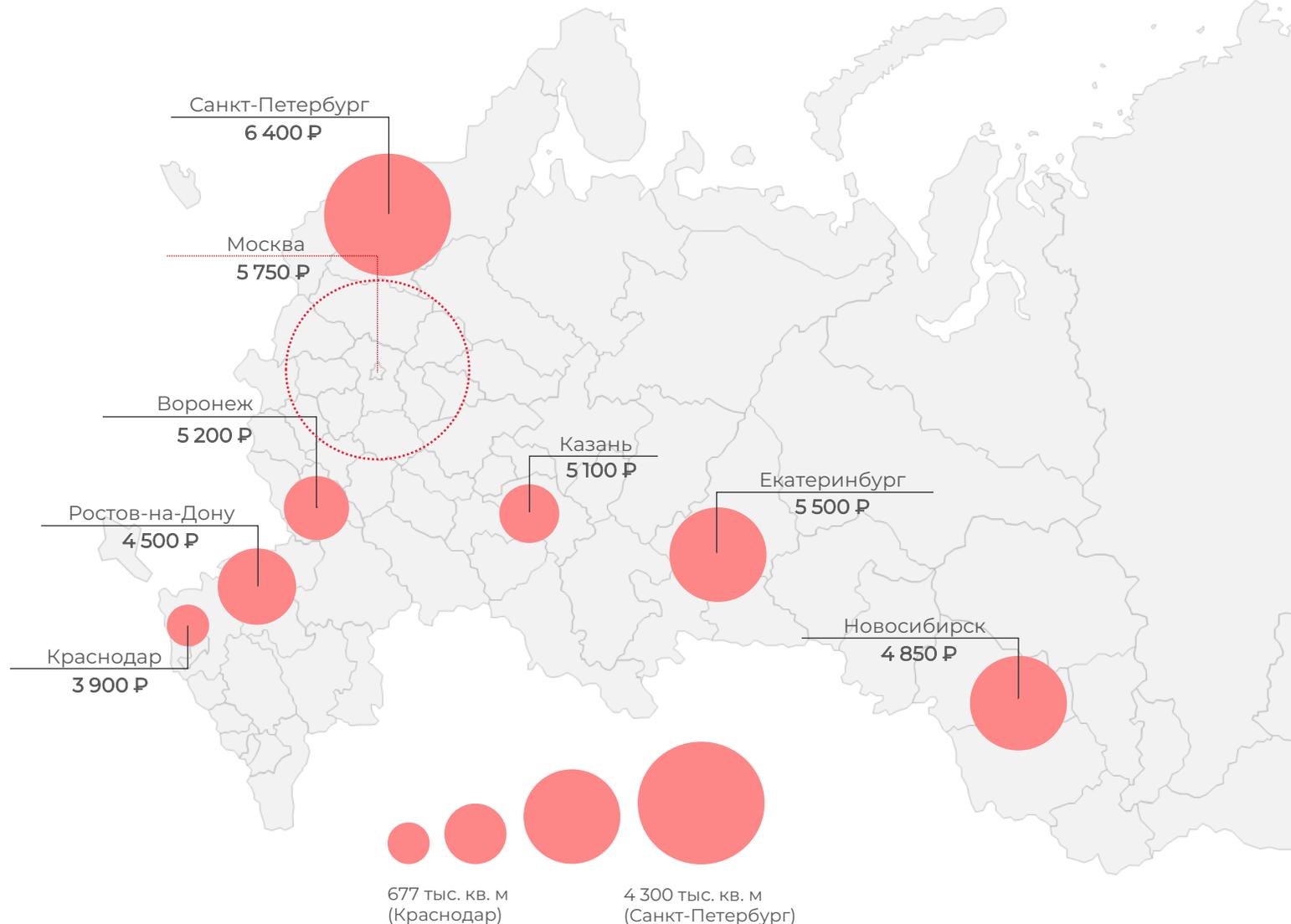
Из-за текущей нехватки качественных складских площадей во многих регионах крупные компании по-прежнему будут преимущественно заинтересованы в BTS строительстве.

Драйверами роста предложения складских помещений являются крупные игроки интернет-торговли. Развитие данного сегмента формирует потребность в строительстве качественных складских объектов в регионах.

Ценообразующим фактором на региональных рынках чаще всего, помимо размера и качества самого объекта, является удаленность склада от областного центра. Ограниченное предложение складских площадей в наиболее востребованных локациях определяет более высокий уровень ставки. Например, Воронеж и Екатеринбург, имеют средневзвешенную ставку аренды, приближенную к московскому показателю.

Общее предложение складских помещений на ключевых рынках, классы А и В, тыс. кв. м

**Цифры на карте - средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в существующих сухих складах класса А без операционных расходов, коммунальных платежей и НДС, руб./кв. м/год*



НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Ввиду рекордной суммы сделок в 2020-2021 гг., почти половину которых составляли сделки built-to-suit, объем площадей, выведенных на региональный рынок в 2022 году, превысил уровень строительной активности 2021 года.

Дефицит складских помещений стимулирует девелоперов, в том числе и портфельных собственников, развивать сегмент не только в столице, но и на ключевых региональных рынках.

Крупнейшие новые объекты спекулятивного строительства Регионы России, 2022г.

PNK Парк Шушары 3
г. Санкт-Петербург



Армада Парк
г. Санкт-Петербург



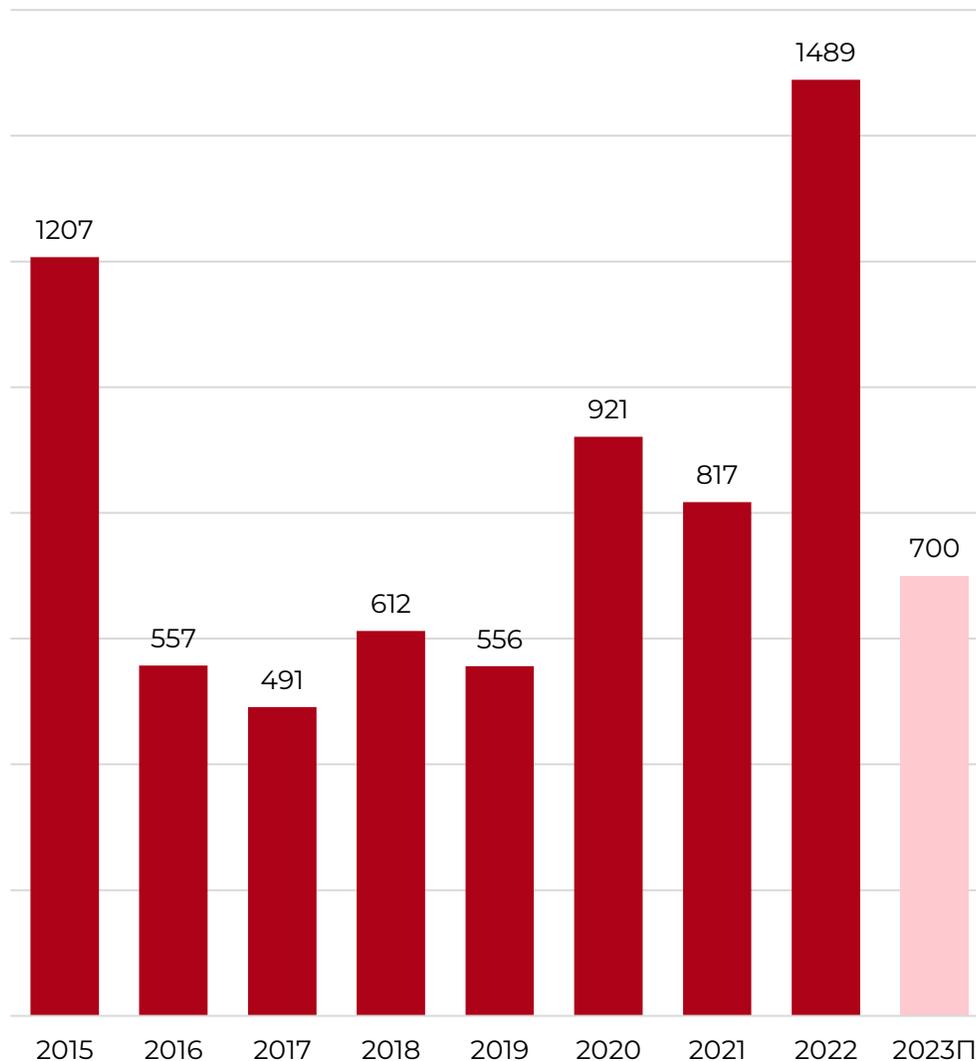
Ролси
г. Екатеринбург



А2 Дорожный
г. Ростов-на-Дону



Новое строительство, классы А и В, тыс. кв. м (не включая Москву)



СПРОС

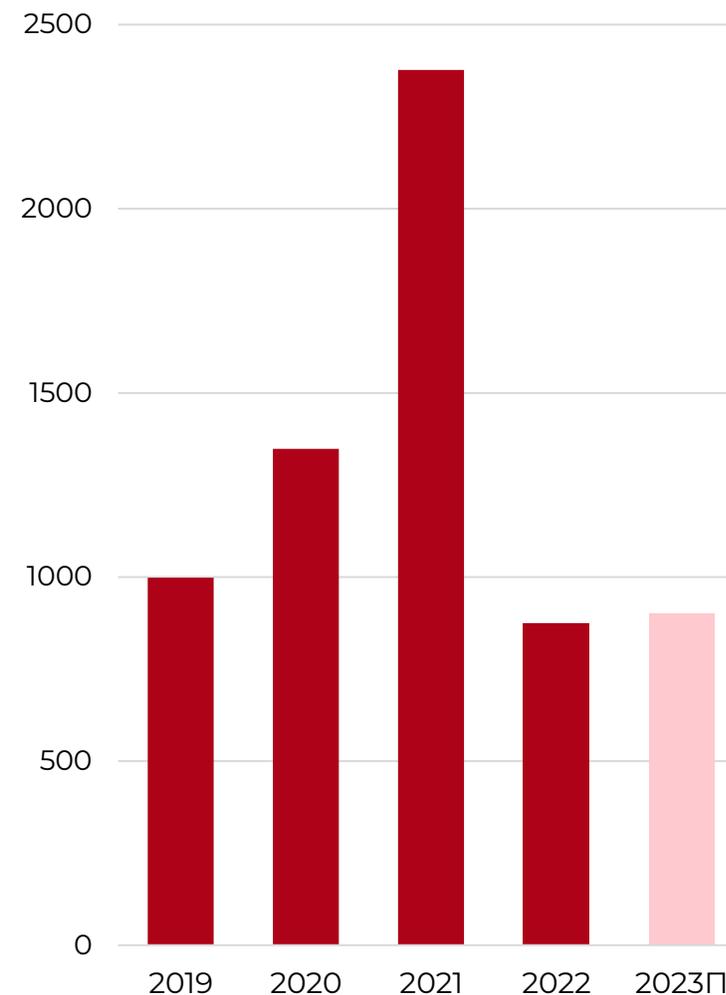
Общий объем региональных сделок (без учета Москвы) по аренде и продаже в объектах класса А и В в прошлом году составил 875 тыс. кв. м, что на 63% меньше данного показателя 2021 года. Однако стоит помнить о том, что 2021 год был абсолютно уникальным для рынка. Объем спроса в 2021 году превзошел показатель 2020 года на 76% в связи с развитием на региональных рынках компаний интернет-торговли, которые сформировали свыше 50% годового значения. Таким образом, мы ожидаем, что объем спроса в регионах в 2023 году останется на уровне, сравнимом с показателем 2022 года.

По итогам прошлого года наибольший объем сделок в регионах был заключён на ключевых логистических рынках: Санкт-Петербург, Самара, Екатеринбург, Казань, Новосибирск. Крупнейшие сделки строительства объектов под заказчика с последующей арендой были закрыты компанией СберЛогистика в Санкт-Петербурге (102 544 кв. м) и X5 Retail Group в Самаре (71 608 кв. м)

Крупнейшие сделки, заключенные в регионах России в 2022 г.

Арендатор / покупатель	Класс	Город	Тип сделки	Площадь, кв. м
 СБЕР ЛОГИСТИКА	A	Санкт-Петербург	BTS аренда	102 544
 X5Group	A	Самара	BTS аренда	71 608
 FIXprice	A	Екатеринбург	BTS продажа	68 019
 KDV	A	Воронеж	BTS продажа	65 700
 ТИМ ИНВЕСТ	B	Елабуга	Продажа	28 000

Объем спроса в регионах, классы А и В, тыс. кв. м (не включая Москву)



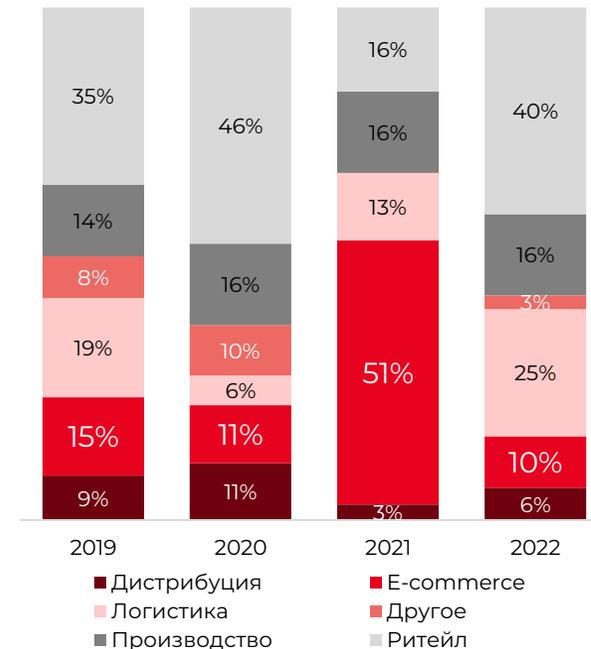
СПРОС

С развитием сегментов продуктового ритейла и интернет торговли в регионах России наблюдается нехватка качественного предложения. В связи с этим рост сделок «под заказчика» в структуре регионального спроса продолжает расти. Поскольку основные потребности в наращивании складских мощностей игроки сектора интернет торговли закрыли в 2021 году, по итогам прошлого года наиболее заметным стало снижение в структуре спроса данного сегмента. Помимо устоявшихся интересантов к аренде складских помещений, дополнительный спрос создают развивающиеся локальные производства, а также представители логистических компаний, которые закрывают потребности в аренде складских площадей в связи с уходом международных операторов и развитием транспортно-логистических цепочек в восточном направлении.

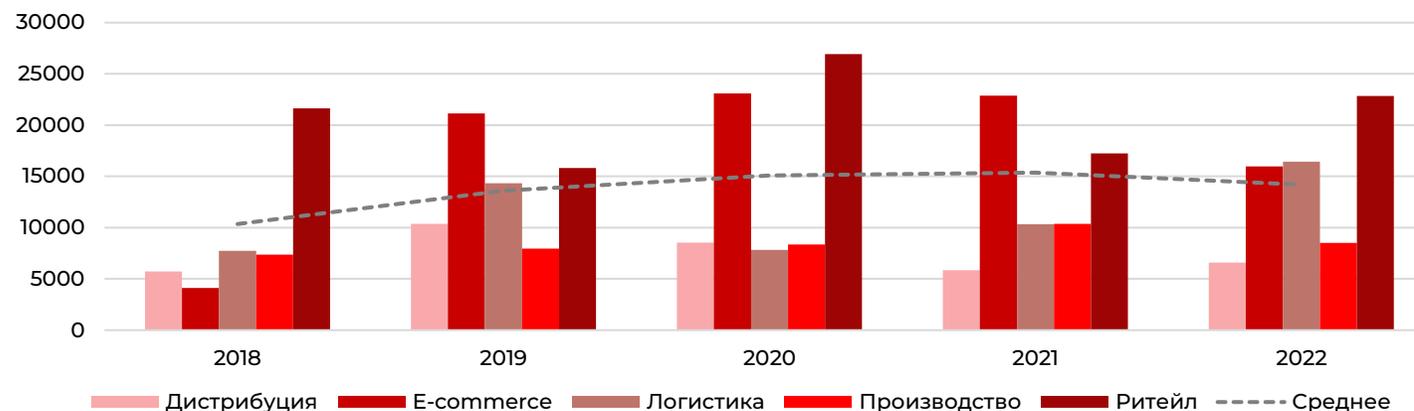
Структура спроса по типам сделок, 2021-2022 гг.



Распределение спроса по индустриям в регионах России



Средний размер сделки по категориям операторов в регионах России, класс А и В, кв. м





ДРАЙВЕРЫ РАЗВИТИЯ СКЛАДСКОГО РЫНКА В РЕГИОНАХ

E-COMMERCE

Сегмент электронной торговли неуклонно набирает обороты. В 2023 году он может вырасти еще на 25-30% и достигнуть 6,3-6,6 трлн рублей. На этом фоне представители данного сегмента являются основными драйверами прироста складских площадей*.

КЕЙС: WILDBERRIES

На данный момент у компании 20 действующих складских объектов и более 40 пунктов приема поставок (ППП).

Для сохранения лидирующих позиций и высокого уровня сервиса ритейлер продолжает наращивать логистические мощности. В ближайшее время планируется строительство и открытие еще порядка 12 объектов.

КЕЙС: OZON

Если в 2020-2021 годах мы наблюдали политику наращивания складских мощностей, связанную с ростом сегмента интернет-торговли в целом, то сейчас данная стратегия дополнительно обуславливается потребностью в увеличении товарных запасов в связи с сохраняющимися логическими рисками.

Ozon является одним из лидеров последних лет по объему заключенных сделок. Средний размер заключенной сделки – 30,9 тыс. кв. м. В конце прошлого года маркетплейс заключил сделку built-to-suit аренды площадью около 100 тыс. кв. м в Логопарке «Обухово», ранее планируемом к постройке для AliExpress.

*Источник: [АКИТ](#)

География распределительных и сортировочных центров Wildberries (без учета ППП)



 Существующие складские центры Wildberries

 Строящиеся складские центры Wildberries

ПРОДУКТОВЫЙ РИТЕЙЛ

Федеральные ритейлеры, являясь одними из драйверов развития складского сегмента в регионах, продолжают расширять свои логистические портфели на фоне собственного роста.

КЕЙС: X5 Retail Group

Доля X5 Group на рынке продуктового ритейла за 2022 год составила 13,2 %*. Общее количество распределительных центров компании в декабре прошлого года достигло 52 объектов в 67 субъектах Российской Федерации на территории 7 федеральных округов. При этом компания продолжает придерживаться политики наращивания складских мощностей. Так, в Дзержинске (Нижегородская область) на территории транспортно-логистического терминала «Восточный» было заявлено строительство двух складов общей площадью порядка 45 000 кв. м.

Ритейлер продолжает экспансию на региональные рынки за счет развития собственных торговых сетей. Распределительные центры дискаунтера «Чижик» за 2022 год были открыты в Ногинске, Воронеже, Уфе, Екатеринбурге. На 2023 год запланировано открытие РЦ в Адыгее на территории индустриального парка «Ромекс-Теучежский».

X5 Group в 2022 году заключила ряд сделок на строительство складов с последующей арендой. Самая крупная из них – 70 тыс. кв. м на территории «СамараТрансАвто» в Самаре.

*Источник: X5 Group

География присутствия торговых сетей и распределительных центров, X5 Group включает **7 федеральных округов:**

1. Центральный
2. Приволжский
3. Северо-Западный
4. Уральский
5. Южный
6. Сибирский
7. Северо-Кавказский



2022 год: сделки в регионах РФ с участием X5 Group

Город	Объект	Тип сделки	Класс	Площадь, кв. м
Самара	СамараТрансАвто	BTS аренда	A	71 607
Дзержинск	ТЛТ Восточный	BTS аренда	A	30 587
Екатеринбург	Складской комплекс ЕГСК	Аренда	A	18 618
Новосибирск	РусАгроМаркет	BTS аренда	A	15 506
Дзержинск	ТЛТ Восточный	Аренда	A	13 184



Очевидно, что тенденция разворота на восток отразится на рынке складской недвижимости, но влияние на роли Москвы и Санкт-Петербурга как ключевых логистических хабов будет минимальным. Логистическая система российского рынка выстроена таким образом, что основной объем сортировки и перераспределения товаров происходит в Москве. К тому же, самый крупный потребительский рынок по-прежнему сконцентрирован в Центральном регионе страны. Соответственно, поставщики и получатели товара заинтересованы как можно быстрее доставить товары к месту сбыта. Тем не менее, дополнительно к тому спросу, который мы отмечаем в регионах, в среднесрочной перспективе можно ожидать незначительный всплеск спроса на локальных рынках Сибири и Дальнего Востока.



Егор Дорофеев
Международный партнер,
Руководитель департамента складской и
индустриальной недвижимости

НАШИ КОНТАКТЫ



Егор Дорофеев

Международный партнер,
Руководитель департамента
складской и индустриальной
недвижимости



Татьяна Дивина

Старший директор,
Руководитель департамента
исследований и аналитики



Полина Афанасьева

Директор
Исследования и аналитика



Валерия Братченко

Младший аналитик
Исследования и аналитика



БОЛЬШЕ АНАЛИТИКИ В TELEGRAM-КАНАЛЕ И НА САЙТЕ

- ✓ Комментарии экспертов CMWP в профильных СМИ
- ✓ Анонсы мероприятий с участием экспертов
- ✓ Наиболее интересные факты и выводы из отчетов
- ✓ Серии подкастов с руководителем департамента исследований и аналитики Татьяной Дивиной
- ✓ Анонсы мероприятий с участием экспертов CMWP и новых исследований



ПОДПИСЫВАЙТЕСЬ
@cmwp_channel

