

В I полугодии 2022 года общий объём сделок в регионах России составил **315 тыс. м²**, что на **11%** больше аналогичного показателя 2021 года

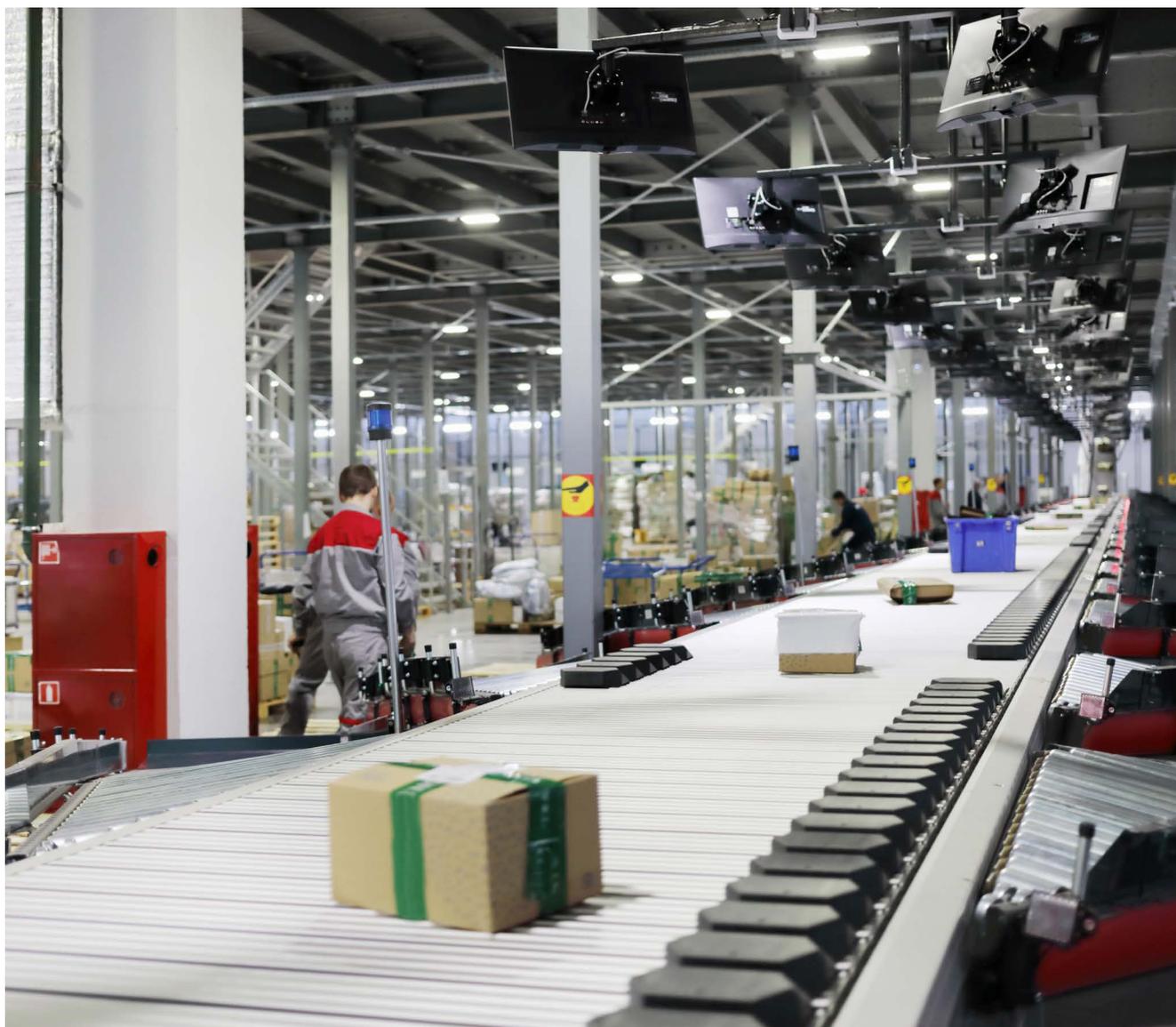
В **44%** сделок потребителями стали представители розничной торговли, в то время как сектор онлайн-торговли с долей в **33%** пока переместился на второй план



РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ

I полугодие 2022 г.

knightfrank.com/research



**Константин Фомиченко**

Региональный директор, директор департамента индустриальной и складской недвижимости, земли, Knight Frank Russia & CIS

«За первые 6 месяцев 2022 года на рынке складской недвижимости России произошли существенные изменения. В отличие от ситуации в конце 2021 года, в регионах наблюдается рост свободных складских площадей и постепенная стабилизация стоимости аренды. Несмотря на то, что объём сделок превысил значения I полугодия 2021, до конца года ожидается снижение спроса и повышение доли доступного предложения на вторичном рынке».

Основные выводы

- ♦ За 6 месяцев 2022 года на рынке качественной складской недвижимости регионов России было введено в эксплуатацию 395 тыс. м², что на 17% больше, чем за аналогичный период 2021 года.
- ♦ В I полугодии 2022 года общий объём сделок в регионах России составил 315 тыс. м², что на 11% больше аналогичного показателя 2021 года. При этом именно второе полугодие может стать решающим с точки зрения спроса в регионах.
- ♦ В 44% сделок потребителями стали представители розничной торговли, в то время как сектор онлайн-торговли с долей в 33% пока переместился на второй план.
- ♦ Средневзвешенная ставка аренды на склады класса А по итогам I полугодия 2022 г. увеличилась на 2% и достигла 5 000 руб./м²/год triple net.

Индикаторы рынка

	I пол. 2021	Итоги 2021	I пол. 2022	Изменение*
Общий объем качественного предложения, тыс. м ²	12 056**	12 492	12 887	▲
Введено в эксплуатацию, тыс. м ²	338	1 003	395	▲
Объем сделок по аренде и покупке, тыс. м ² в том числе	284	1 255	315	▲
сделки по аренде и покупке в готовых объектах	127	490	179	▲
сделки по строительству новых объектов	157	765	136	▼
Доля свободных площадей класса А, В, % в том числе	3	2,2	3,8***	▲
Прямая аренда	3	2,2	2,5	▼
Субаренда	-	-	1,3	▲
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А на площади в готовых объектах, руб./м ² /год****	4 200	4 900	5 000	▲
Средние запрашиваемые ставки аренды в классе А на площади будущего предложения и BTS-проектов, руб./м ² /год	3 500–5 000	5 500–9 000	5 100–9 000	▶
Операционные расходы, руб./м ² /год без НДС*****	900–1 200	1 100–1 400	1 100–1 400	▶
Запрашиваемая цена продажи готового сухого склада класса А, руб./м ² , без НДС	35 000–45 000	55 000–65 000	55 000–65 000	▶

* По сравнению с I пол. 2021 г.

** Пересмотр базы данных

*** С учетом субаренды

**** 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: Knight Frank Research, 2022

Предложение

Общий объём складских площадей, введённых в I–II кв. 2022 года в России, составляет 1 232 тыс. м², что на 79% больше, чем за аналогичный период 2021 года. Большая часть из них была введена в Москве – 63% (773 тыс. м²). На долю Санкт-Петербурга пришлось порядка 5% (63,5 тыс. м²), на остальные регионы России – 32% (395 тыс. м²). Объём ввода в Московском регионе вырос более чем в 2,5 раза по сравнению с I полугодием 2021 года, в то время как в Санкт-Петербурге показатель вырос на 9%. Объём введённых складских площадей в регионах России (без учета Москвы и Санкт-Петербурга) по итогам II кв. 2022 года вырос на 17% по сравнению с предыдущим годом. Лидером по объёму регионального строительства стал Ростов-на-Дону, на который пришлось 23% объёма ввода за полугодие. На Новосибирск, Брянск, Воронеж и Екатеринбург пришлось по 10–11% объёма ввода на каждый из регионов.

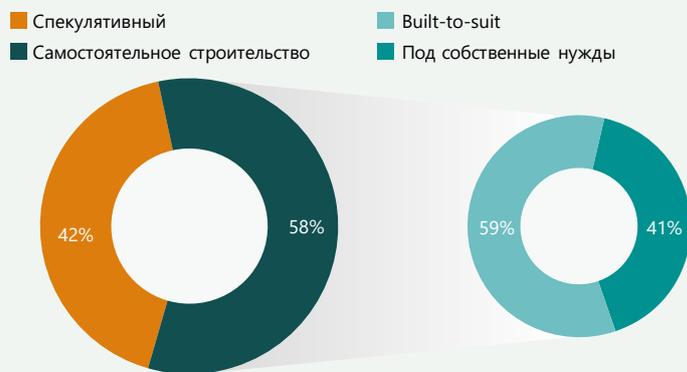
Общий объём складских площадей в России по итогам I полугодия 2022 года составил до 37,4 млн м². Из них 20,2 млн м² (54%) приходится на

Московский регион, 4,3 млн м² (11%) – на Санкт-Петербург и Ленинградскую область, а 12,9 млн м² (35%) – на остальные регионы России.

В Приволжском федеральном округе располагается 3,3 млн м² (25,5%) качественных складских площадей от общего предложения на рынке, из них доля вакантных – 3,8%. Далее идут четыре федеральных округа с сопоставимыми объемами предложения: порядка

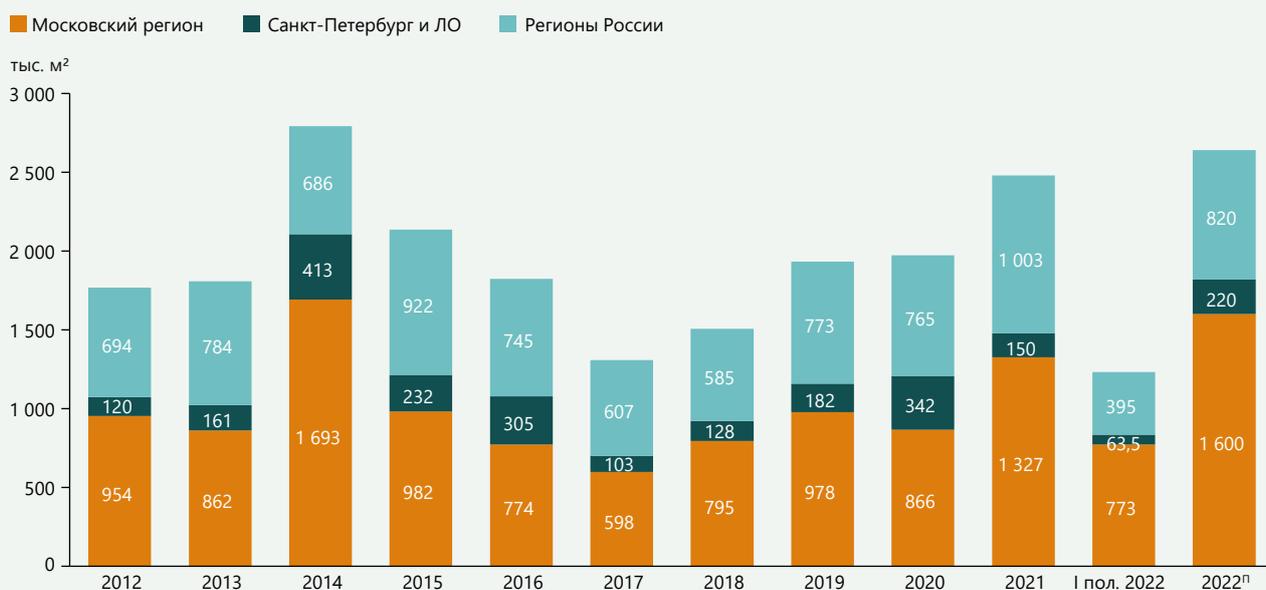
2,3 млн м² (18%) складских площадей функционирует в Центральном ФО (без учёта Московского региона), 2,2 млн м² (17,5%) – в Сибирском ФО, 2,1 млн м² (16,6%) – в Уральском ФО, и 2 млн м² (15,9%) – в Южном ФО. В конце I полугодия в Центральном ФО был самый низкий уровень вакантных площадей (1,8%), не считая Северо-Кавказского и Северо-Западного ФО, где значения показателя были менее 1%.

Распределение введённых в эксплуатацию объектов по типу строительства, I–II кв. 2022 г.



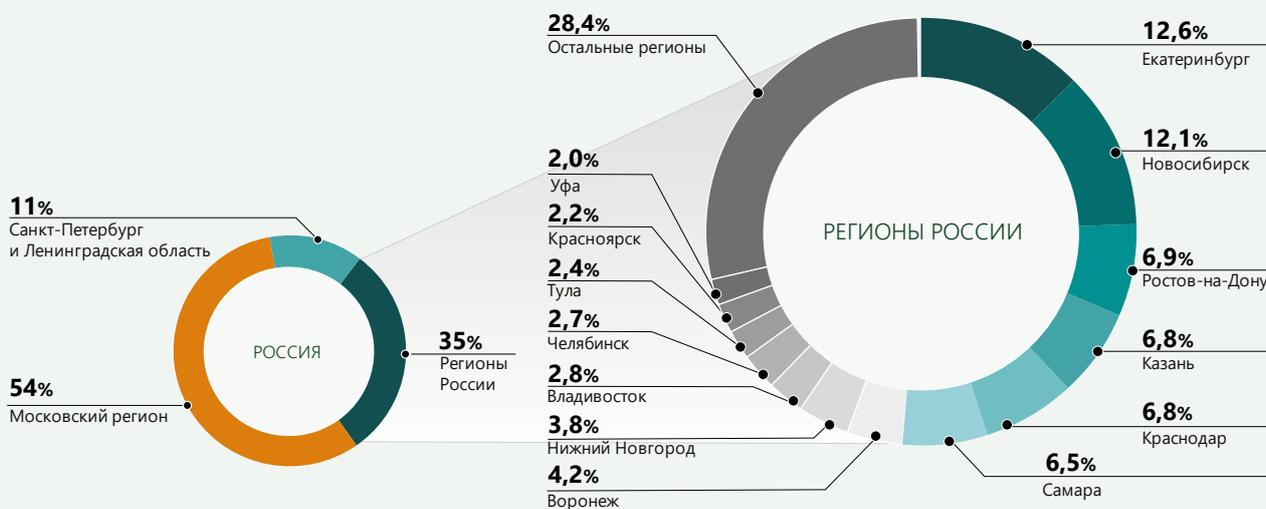
Источник: Knight Frank Research, 2022

Динамика ввода складской недвижимости в регионах России, 2012–2022



Источник: Knight Frank Research, 2022

Распределение общего объема качественной складской недвижимости в России, II кв. 2022 г.



Источник: Knight Frank Research, 2022

Шесть самых крупных регионов по общему объёму складской недвижимости – Екатеринбург, Новосибирск, Ростов-на-Дону, Казань, Краснодар и Самара – формируют более половины качественного регионального складского рынка (51,6%). Все они являются городами-миллионниками и логистическими центрами своих федеральных округов.

В сравнении с I–II кв. 2021 года структура ввода не претерпела значительных изменений: по-прежнему большая часть (58%) объектов была возведена под нужды собственников или конкретное техническое задание. И хотя основную часть из них (59%) составили BTS-проекты, их доля на 15 п. п. ниже, чем за первые 6 месяцев 2021 года.

Таким образом, в I полугодии 2022 года 34% от общего объема введённых складских площадей пришлось на проекты built to suit. Их доля в общей структуре ввода сократилась по сравнению с аналогичным периодом 2021 года на 7 п. п. Одними из наиболее крупных новых объектов под требования заказчика стали два распределительных центра для компании Ozon: 3-я фаза складского комплекса «Дорожный» в Ростове-на-Дону (41,6 тыс. м²) и 3-я фаза логистического парка «Кольцовский» в Екатеринбурге

Доля вакантных складских площадей класса А, В



Источник: Knight Frank Research, 2022

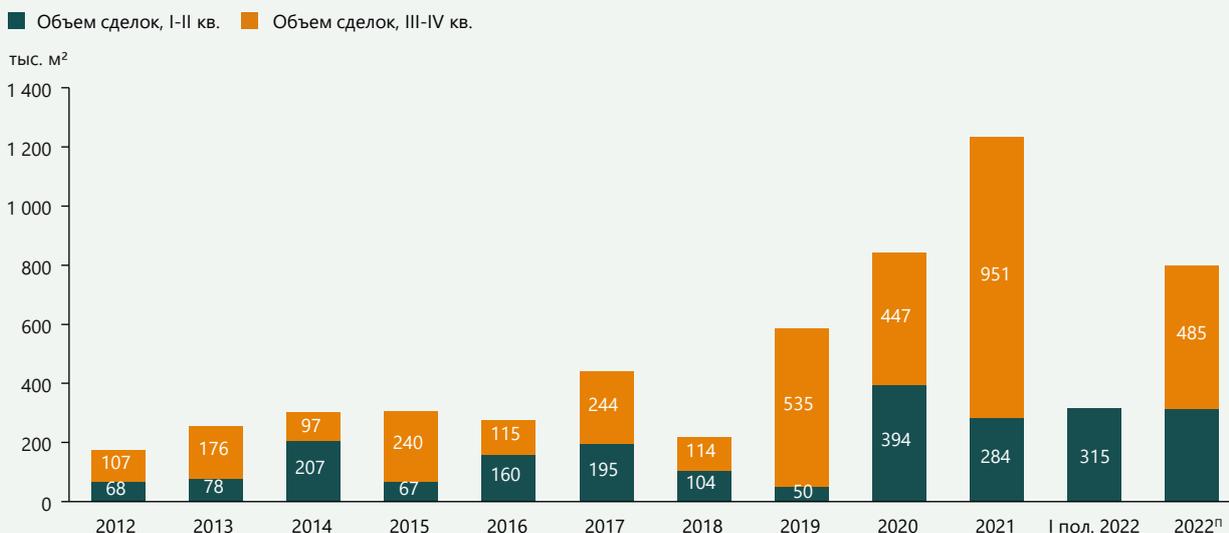
(38,8 тыс. м²). Помимо того, были введены в эксплуатацию распределительные центры X5 Group в Брянске (35,1 тыс. м²) и «Красное&Белое» в Волгограде (20 тыс. м²).

Доля спекулятивных площадей составила 42% и также сократилась, но в меньшей степени – на 2 п. п. по сравнению с I полугодием 2021 года. Среди крупнейших спекулятивных объектов – складской комплекс ПФО в Новосибирске (42 тыс. м²) и складской комплекс «Северный Обход» в Ростове-на-Дону (17,2 тыс. м²).

Остальные 24% складских площадей были введены под нужды собственников, что на 9 п. п. больше, чем годом ранее. Здесь лидерами по объёму предлагаемой площади стали распределительный центр розничной сети «Порядок» в Воронеже (40 тыс. м²) и складской комплекс «Проф-пресс» в Ростове-на-Дону (33 тыс. м²).

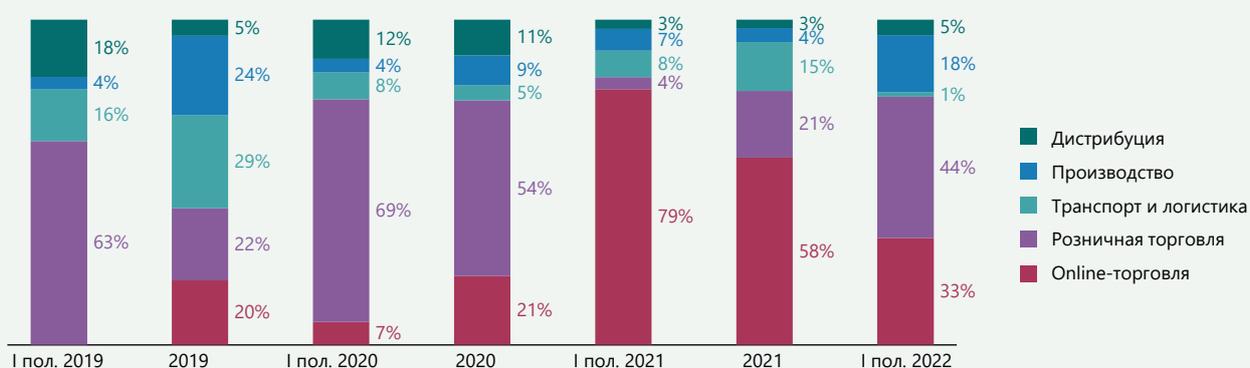
Доля вакантных площадей по итогам I полугодия 2022 года увеличилась на 0,3 п. п. по сравнению с итоговым показателем 2021 года и достигла 2,5%. С учетом предлагаемых в субаренду свободных площадей (1,3%) показатель

Динамика объема сделок в регионах России



Источник: Knight Frank Research, 2022

Динамика распределения сделок по профилю арендаторов/покупателей, 2019-2022 гг.



Источник: Knight Frank Research, 2022

общей вакансии еще выше – порядка 3,8% от общего предложения. При этом доля готовых вакантных площадей в складских объектах класса А составляет 2,3% (с учетом субаренды – 3,9%). Мы ожидаем по опыту прошлых лет, что субаренда будет иметь краткосрочный характер и к концу года перейдет в формат классической прямой аренды.

За период I–II кв. текущего года мы наблюдали рост показателя вакантных площадей. К концу года он может превысить результат 2020 года, притом рост по регионам будет происходить

неравномерно. В отдельных регионах по-прежнему наблюдается дефицит складских площадей с вакансией менее 1% и при этом сохраняется высокая ставка аренды.

Спрос

Общий объем сделок по аренде и продаже в объектах качественной складской недвижимости в регионах России (без учета Москвы и Санкт-Петербурга) за первое полугодие достиг 315 тыс. кв. м,

что на 11% больше показателя прошлого года. Однако в 2021 году большая часть сделок (77%) была заключена во втором полугодии. По итогам года мы ожидаем снижения спроса до уровня 800 тыс. кв. м, что на 35% ниже результата прошлого года.

Лидерами по объему сделок среди регионов в I полугодии 2022 года стали Самара 35% (111,6 тыс. м²) и Екатеринбург 23% (73,7 тыс. м²). Замыкают пятерку Тверь, Новосибирск и Калуга с сопоставимыми между собой долями в 8-9% от общего значения поглощенных площадей.

Крупнейшие сделки, заключенные в регионах России в I полугодии 2022 года

Квартал	Арендатор	Сфера деятельности компании	Регион	Объект/расположение	Класс	Общая площадь, м ²	аренда/субаренда/покупка/ренег.
Q1	X5 Group 	Розничная торговля	Самара	СамараТрансАвто	A	71 608	BTS Аренда
Q1	Fix Price	Розничная торговля	Самара	СамараТрансАвто	A	40 000	Аренда
Q1	Конфиденциально	Производство	Тверь	Логопарк Тверь	A	27 167	Продажа
Q1	X5 Group 	Розничная торговля	Екатеринбург	ЕГСК Горнистов	A	18 619	Аренда
Q1	Конфиденциально 	Дистрибуция	Нижний Новгород	ЛК Южный	A	8 720	BTS Аренда

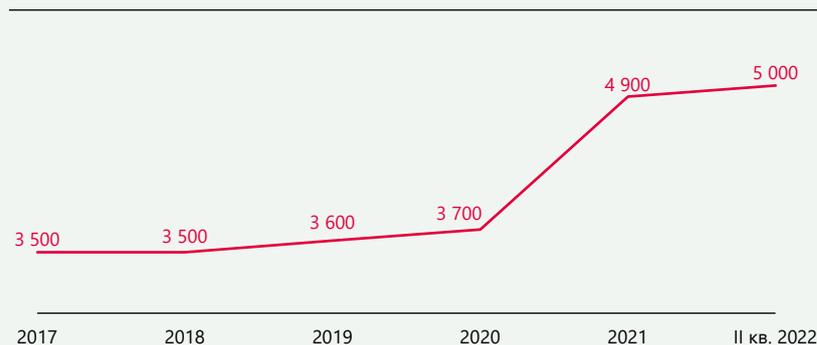
 Сделки с участием Knight Frank

Источник: Knight Frank Research, 2022

Доля сделок в регионах за первые 6 месяцев 2022 года составила 32% от их общего объема в России, тем самым увеличившись на 12 п. п. по сравнению с аналогичным периодом 2021 года. На Московский регион пришлось порядка 48%, на Санкт-Петербург и Ленинградскую область – до 20%. Общий объем сделок в абсолютном значении сократился на 30% по сравнению с I полугодием 2021 года.

В I полугодии 2022 года более половины всех сделок (51%) произошли на первичном рынке, однако его объем сократился на 32% по сравнению с аналогичным периодом 2021 года. Хотя ситуация по объему поглощённых площадей на двух рынках почти равная, предложения на вторичном рынке начинают пользоваться большим спросом.

Если по итогам 2021 года наибольший объем сделок был за представителями онлайн-торговли (58%), чья доля в структуре спроса быстро возросла за 2020–2021 гг., то в первом полугодии 2022 года основными драйверами спроса стали ретейлеры с долей 44%. На компании сектора онлайн-торговли пока приходится 33% общего объема сделок. Крупнейшие сделки с классическими ретейлерами произошли в Самаре – BTS-аренда компанией X5 Group 71,6 тыс. м² и аренда компанией Fix Price 40 тыс. м² складских площадей класса А.

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на готовые к въезду складские площади класса А, руб./м²/год

Источник: Knight Frank Research, 2022

Коммерческие условия

Как и в случае с рынками Московского региона и Санкт-Петербурга, в регионах России на фоне роста доли вакантных площадей наблюдается замедление роста стоимости аренды. Значение ставки аренды выросло на 2% с начала года, в то время как по итогам 2021 год рост составил 32%. В I полугодии 2022 года средневзвешенная ставка аренды на готовую к въезду складскую недвижимость класса А в регионах России составила 5 000 руб./м²/год без НДС и ОПЕХ.

Ставки аренды на первичном рынке по-прежнему выше, чем на вторичном. Средний диапазон стоимости аренды складских площадей на первичном рынке (в том числе на BTS-проекты) составляет 5 500–7 200 руб./м²/год без НДС и ОПЕХ и не претерпел существенных изменений. Для удаленных регионов с относительно более высокой стоимостью строительства, таких как Хабаровск и Владивосток, значения ставки соответствуют 8 500–9 000 руб./м²/год triple net. К концу года мы ожидаем стабилизации арендной ставки в регионах России на фоне роста доли вакантных площадей, а также снижения объема спроса.

Прогноз

По прогнозам компании Knight Frank, в 2022 году совокупный ввод качественных складских площадей в России может превысить значение прошлого года и стать рекордным за последние 9 лет. При этом данный прирост предложения будет обеспечен за счет регионов Москвы и Санкт-Петербурга. Общий ввод в остальных регионах России к концу года может составить порядка 820 тыс. м², что на 18% ниже показателя 2021 года. Из них во втором полугодии 2022 года намечено ввести в эксплуатацию не менее 516 тыс. м², где большую часть составят спекулятивные площади. Среди объектов из этой категории стоит выделить два здания складского комплекса «Синергия» на территории ОЭЗ «Алабуга» (75,8 тыс. м²) и 1-й корпус складского комплекса «Кошачковский»

(29,8 тыс. м²) в Казани, 5-ю фазу складского комплекса «Азимут» (37 тыс. м² в Краснодаре), а также 2-ю фазу логистического центра «ЕГСК Седельниково» (27 тыс. м²) и новый корпус логистического парка «Кольцовский» (26,5 тыс. м²) в Екатеринбурге. Наиболее крупными строящимися BTS-проектами являются распределительные центры «X5 Group» в Смоленске (16 тыс. м²) и «Почты России» в Нижнем Новгороде (15 тыс. м²) и Красноярске (15 тыс. м²).

Регионы-лидеры по объему ввода в 2022 году по-прежнему будут располагаться в Центральном, Приволжском, Южном и Уральском федеральных округах. В регионах Сибири и Дальнего Востока будут появляться единичные проекты или расширения существующих объектов, как в случае с новым корпусом логистического центра «Санвэй» в Хабаровске (11 тыс. м²).

С учетом будущего освобождения в уже функционирующих складских объектах мы ожидаем, что общая доля вакантных площадей к концу 2022 года может достичь 4,5–5%. В свою очередь, спрос в регионах, по нашим оценкам, снизится на 35% и составит 800 тыс. м². На фоне по-прежнему высокого роста предложения уменьшение спроса приведет к тому, что по итогам этого года арендная ставка зафиксирована на уровне 5 000–5 200 руб./м²/год. Подобные условия хоть и могут способствовать пересмотру отдельными арендаторами своего выбора в пользу вторичного рынка, но только в случае запросов до 10 тыс. м². Из-за ограниченного предложения свободных под аренду площадей в регионах более крупные компании по-прежнему будут заинтересованы в первую очередь в проектах built to suit.

Ключевые показатели рынка складской недвижимости регионов России

Регион*	Объем качественной складской недвижимости класса А,В, тыс. м ²	Доля вакантных площадей класса А,В, %**	Численность населения региона на 1 января 2022 г., тыс. человек	Оборот розничной торговли в 2021 г., млрд руб.	Диапазон запрашиваемых ставок аренды на проекты сухих складских комплексов класса А, руб./м ² /год*** Q2 2022
Екатеринбург	1 619	4,3%	4 264	1 228	5 150–7 560
Новосибирск	1 560	3,2%	2 780	672	4 166–6 000
Ростов-на-Дону	888	9,0%	4 154	1 158	3 660–5 800
Казань	874	0,0%	3 886	1 086	4 500–6 000
Краснодар	870	4,2%	5 687	1 908	5 200–5 800
Самара	835	6,8%	3 132	758	4 200–7 400
Воронеж	568	4,4%	2 288	681	4 200–5 400
Нижний Новгород	484	0,4%	3 144	881	4 800–5 600
Челябинск	345	3,5%	3 419	685	4 500–5 300
Красноярск	284	0,8%	2 849	636	4 200–4 700
Уфа	262	0,0%	4 002	1 016	3 500–5 600
Волгоград	221	4,5%	2 450	478	5 400–5 900
Пермь	196	2,0%	2 557	616	5 240–6 640
Омск	124	9,1%	1 880	401	3 840–6 000

**Города-миллионники и область

**Включая предложения по субаренде

***Учитывая складские площади на первичном и вторичном рынке (в т. ч. строящиеся объекты), без учета НДС и ОПЕХ

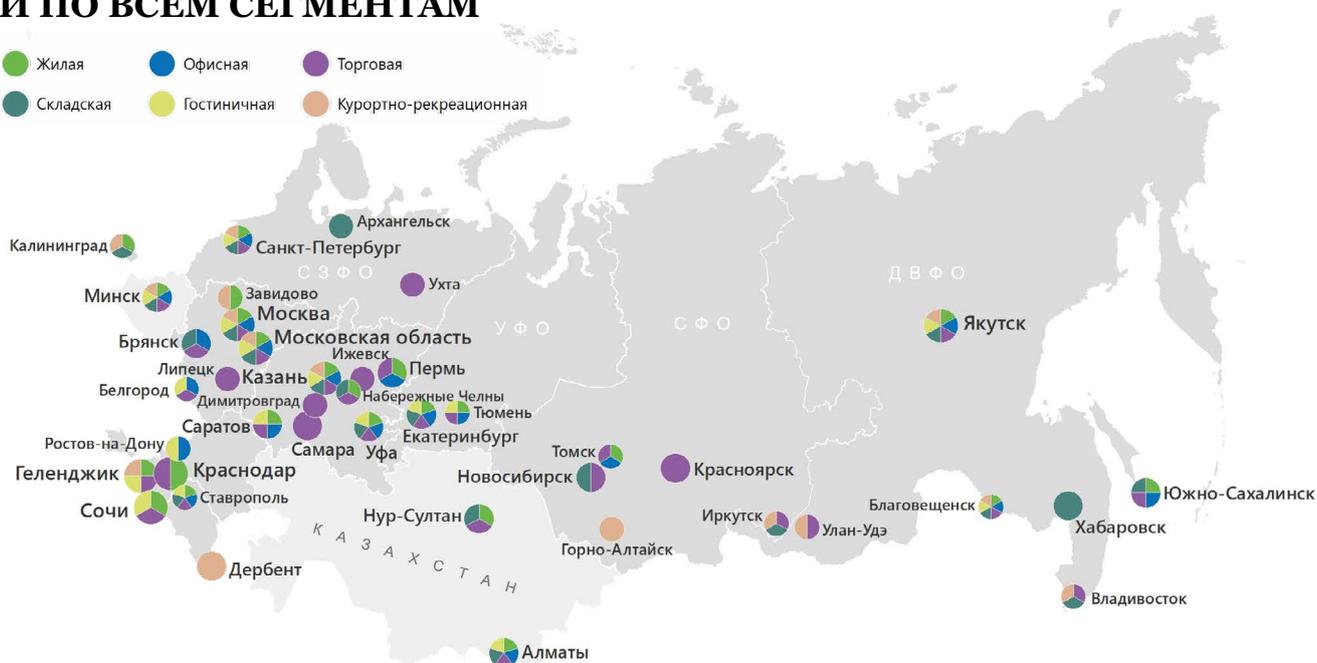
Источник: Knight Frank Research, Росстат 2022

ДЕПАРТАМЕНТ КОНСАЛТИНГА И АНАЛИТИКИ

Компания Knight Frank, 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

- Жилая
- Офисная
- Торговая
- Складская
- Гостиничная
- Курортно-рекреационная



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



Узнать подробнее о наших услугах или задать имеющиеся вопросы свяжитесь с нами:

+7 (495) 023-08-12
kf@kf.expert

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

КОНСАЛТИНГ И АНАЛИТИКА

Ольга Широкова

Региональный директор, Россия и СНГ
OShirokova@kf.expert



© Knight Frank LLP 2022 – 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 компании Knight Frank в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием Knight Frank как источника данных.

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Константин Фомиченко

Региональный директор, Директор департамента индустриальной, складской недвижимости, земли

Konstantin.Fomichenko@ru.knightfrank.com