

2023

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ 2023

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ 2023

Склады – устойчивый и перспективный сегмент на рынке коммерческой недвижимости. Они всегда востребованы производителями, ритейлерами и компаниями, работающими в других сферах, а доступные свободные площади сегодня не покрывают растущего спроса.

КРАТКО О МИРОВОМ РЫНКЕ СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

На мировом рынке ожидается, что в ближайшие годы с 2024 по 2027 гг., ключевые секторы складского хранения, связанные с производством, розничной торговлей, здравоохранением, строительством, автомобилестроением, технологиями и т. д., будут демонстрировать непрерывный рост. Кроме того, ожидается увеличение спроса со стороны сектора электронной коммерции. Покупки через Интернет приобрели популярность и стали доступны практически для всех типов клиентов. Появление онлайн-покупок создало огромный спрос на складские площади как в развитых, так и в странах с развивающейся экономикой.



Кроме того, в связи с ростом популярности замороженных продуктов также растет спрос на холодильное складирование и хранение. Это можно объяснить тем фактом, что замороженные продукты легко приготовить, они полезны для здоровья и легко доступны на рынке. Кроме того, последние достижения в области информационных технологий и транспорта также оказывают положительное влияние на рынок складирования и хранения. Более широкое использование носимых устройств, датчиков, радиочастотных идентификационных меток и т. д. также делает хранение и транспортировку товаров более эффективными.

В 2021 году мировой рынок складского хранения и хранения достиг 451,9 млрд долларов США, в 2023 году – 544,3 млрд долл. США, а к 2027 году рынок достигнет 805,6 млрд долларов США, демонстрируя среднегодовой темп роста 4,9 % в течение 2024-2027 гг.

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИИ

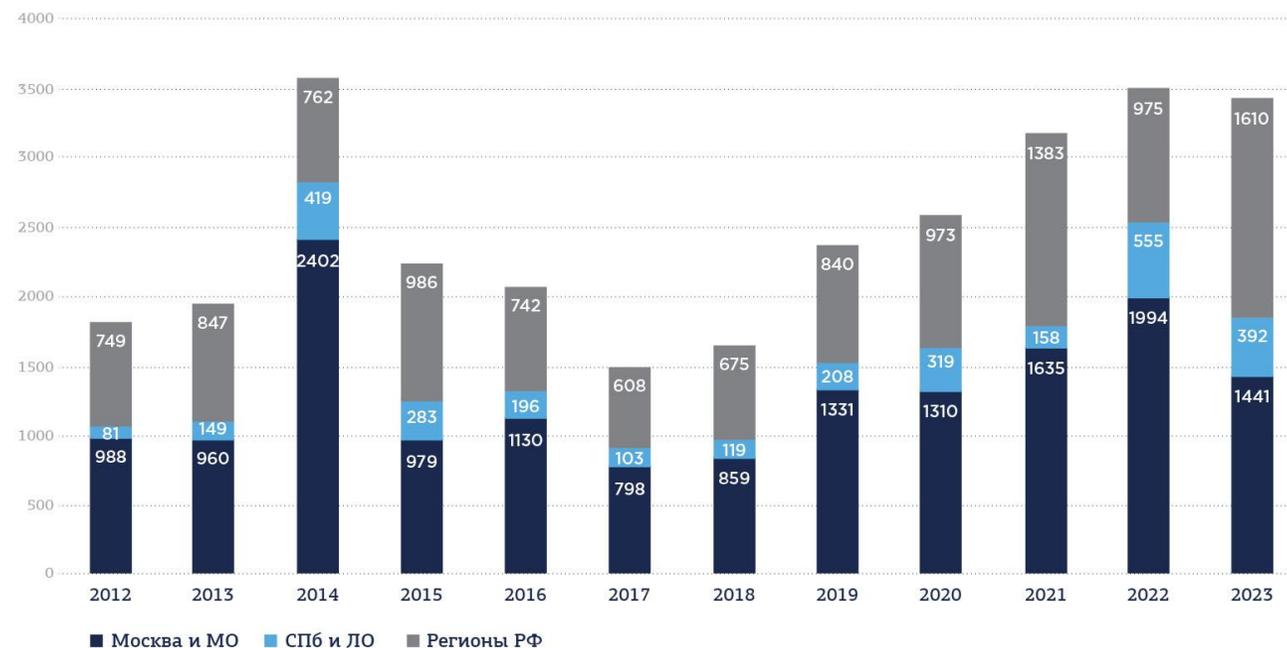
В 2023 году рынок складской недвижимости в России столкнулся с серьёзными трудностями. Основная проблема заключалась в том, что количество свободных складских помещений снизилось до рекордно низкого уровня. Это обстоятельство неизбежно повлияло на рост арендных ставок. Сейчас важно понять, почему возник этот дефицит и какие перспективы ждут складской сегмент в 2024 году.

Складских площадей, доступных к аренде/продаже, сейчас почти нет. Все мощности терминалов используются максимально. Эта тенденция наблюдается с конца 2022 года. Причины кроются в необходимости организации хранения товаров, которые массово ввозятся благодаря параллельному импорту. Ранее поставки были регулярными, и потребность в формировании таких складских запасов отсутствовала. Сейчас же бизнес работает по принципу «все впрок».

Есть и другие причины. На рынке сейчас нет новых объектов, вводимых в эксплуатацию, объем инвестиций в эту сферу пока меньше в сравнении с финансированием до 2022 года.

Строительство сейчас обходится намного дороже, а вопросы оснащения и вовсе являются отдельной проблемой, поскольку многие виды оборудования невозможно ввезти в страну.

Рис.1. Динамика объема ввода складских площадей в России, тыс. м2



Источник: Минпромторг

Так, по итогам 2023 года в России было введено почти **3,5** млн. м2 с общим объемом площадей более **42** млн. м2. Наблюдается увеличение объема ввода складской недвижимости в регионах России, почти в **1,6 раз** больше показателей прошлого года, и снижение в Московском регионе и Санкт-Петербурге.

По итогам **2023** года совокупный объем купленных и арендованных складских площадей по всей России составил более **6 млн** кв. м, что является максимальным значением за всю историю складского рынка и в 2,5 раза превышает показатель прошлого года.

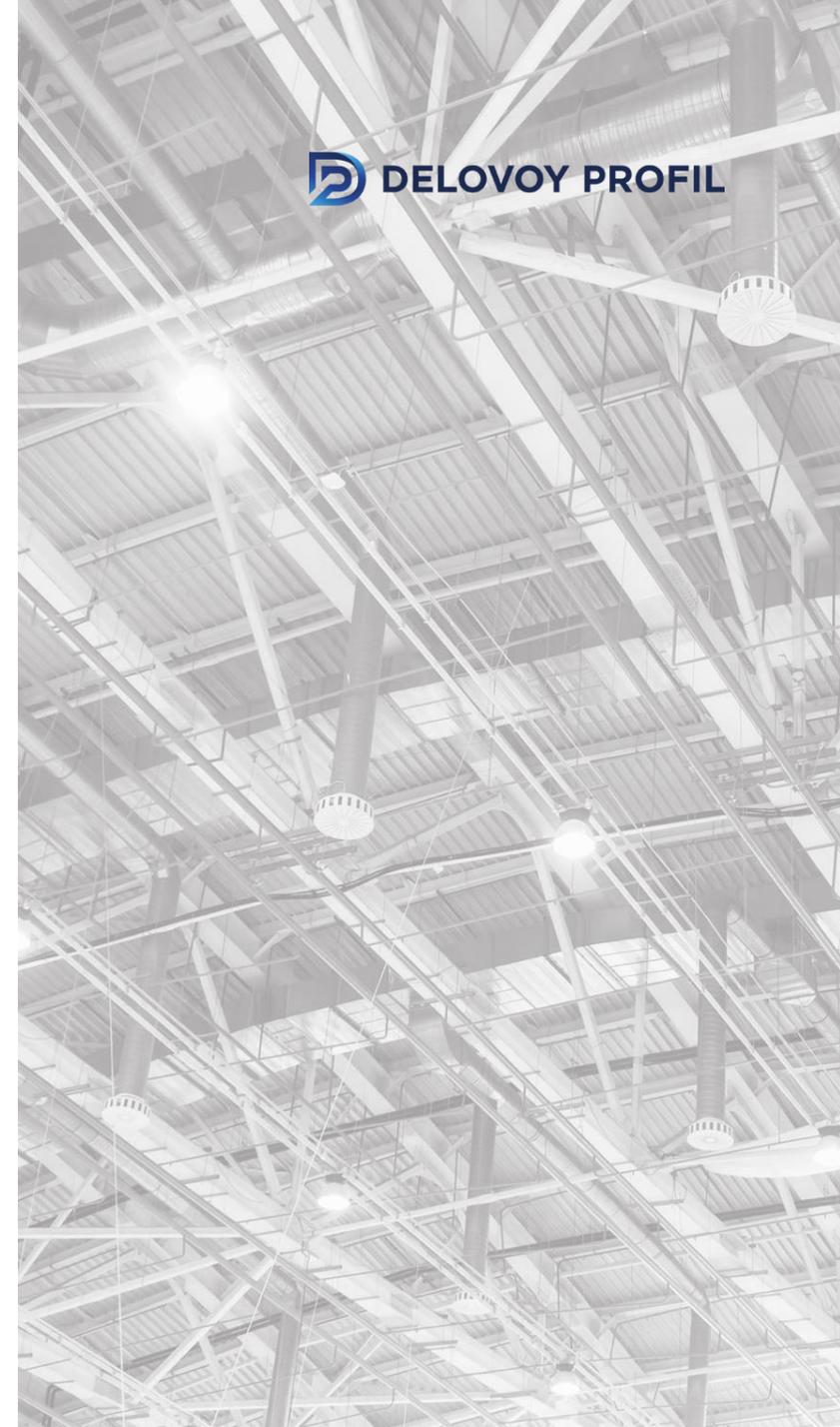
Предыдущее пиковое значение было установлено в **2021** году, когда спрос достиг **4 млн** кв. м, что в 1,5 раза меньше нового рекорда.

Объем сделок по итогам **2022** года составил более **2,6 млн** м2, в 2023 году данный показатель вырос до **6,1 млн** м2 по данным Минпромторга, до **6,5 – 7,2 млн** м2 по данным различных аналитических агентств.

Рис. 2. Динамика объема сделок со складскими площадями в России, 2012-2023 гг., тыс. м2



Источник: Минпромторг



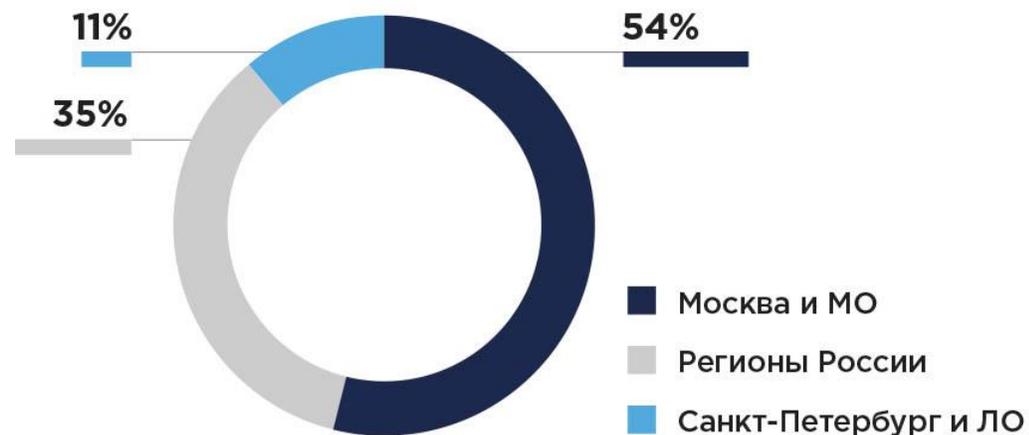
На рынке крупных городов традиционно выделяются следующие типы объектов складской недвижимости в зависимости от их класса:

- **Класс А:** одноэтажное здание из высококачественных материалов, высота потолков от 12 м, антипылевое покрытие полов, автоматическая система пожаротушения, регулируемый температурный режим, тепловые завесы на воротах, автоматические ворота докового типа, гидравлический пандус, кондиционирование, система охранной сигнализации и видеонаблюдение, офисные площади, оптико-волоконные телефонные линии, большая зона парковки для всех видов автомобилей, удобная транспортная доступность. Это, как правило, новые здания со стеллажным хранением, что позволяет использовать в подобных объектах полный спектр современных технологий по хранению и обработке разных типов грузов
- **Класс В:** одно- или многоэтажное капитальное здание, высота потолков 4-10 м, пол – асфальт или бетон без покрытия, пожарная сигнализация и система пожаротушения, пандус для разгрузки, офисные помещения, телефонные линии, охрана, территория для маневрирования автотранспорта. Из-за низких потолков, которые не позволяют поставить современное стеллажное оборудование, есть ограничения по использованию современных складских технологий обработки грузов
- **Класс С:** капитальные производственные помещения или утепленные ангары, высота потолков от 3,5 м, пол – асфальт или бетонная плитка, ворота на нулевой отметке, автомашина заходит внутрь помещения. Характеристики зданий не позволяют обрабатывать складские грузы
- **Класс D:** подвальные помещения, неотапливаемые производственные помещения или ангары, открытые складские площадки

По итогам 2023 года общий объем качественного складского предложения (класса А, В) по всей России (вкл. Московский регион, Санкт-Петербург и Ленинградскую область) составляет 45,7 млн кв. м. Из них 54% (или 24,5 млн кв. м) приходится на Московский регион, 11% (5,1 млн кв. м) - на Санкт-Петербург и Ленинградскую область, 35% (16,1 млн кв. м) - на остальные регионы России.



Рис.3. Распределение предложения качественной складской недвижимости России



Источник: <https://logistics.ru>

Рынок складской недвижимости в Московском регионе. Москва и область занимают порядка **54%** в общем объеме спроса за период 2022-2023 гг. (более 23 млн кв. м от общего числа всех складских площадей России). Прошедший год на рынке складской недвижимости Московского региона показал внушительные рекорды.

Таблица 1. Основные показатели рынка складской недвижимости в Москве

Показатели	2021	2022	2023
Общее предложение, тыс. кв. м	20089	21746	23 201
Ввод, тыс. кв. м	1 635	1 994	1441
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м	2 706	1641	3 283
Вакантность, %	1,1	2,9	0,1
Ставка аренды, руб./кв. м/год	5 860	5 800	8 500

Источник: <http://elitearenda.ru/o-kompanii.htm>

В 2023 г., спрос на складскую недвижимость в Московском регионе достиг исторически рекордных 3 283 тыс. кв. м. Внушительный рост в значительной степени объясняется реализацией отложенного спроса, скопившегося из-за низкой деловой активности в 2022 г., а также ростом востребованности со стороны ключевых потребителей рынка. Данные результаты превысили показатель предыдущего года в 2,4 раза, и, в ответ на всплеск спроса, практически все доступные свободные площади на рынки были заняты.

Вместе с ростом спроса, рынок столкнулся с критическим дефицитом свободных площадей. Объем вакантных складских помещений упал до уровня 2012 г. - всего **90 тыс. кв. м**, что составляет всего **0,1%** от совокупного предложения. Снижение показателя с начала года составило **1,5%**.

Рис.4. Доля свободных складских площадей в Московском регионе, %



Источник: данные NF Group, <https://nikoliers.ru>

Дефицит обусловлен несколькими обстоятельствами:

- темпы нового строительства недостаточны из-за высокой ключевой ставки, из-за которой сейчас крайне сложно брать кредиты на девелоперские проекты, либо их строительство становится настолько дорогим, что инвестирование просто невыгодно
- сделки по аренде строящихся объектов часто заключаются ещё до их ввода в эксплуатацию, эти площади даже не выходят на рынок (built-to-suit проекты)
- объём предложений субаренды сократился до минимума (он составляет около 0,1%) и фактически не влияет на ситуацию

Темпы ввода новых складских помещений не могут полностью удовлетворить текущие растущие потребности клиентов. Большинство введенных в эксплуатацию объектов выходят на рынок практически полностью заполненными, что еще более усугубляет проблему дефицита.

Острый дисбаланс между спросом и предложением является ключевой характеристикой текущей реальности рынка. Прогнозируется, что следующий год продолжит тренд увеличения дефицита свободных площадей, что, в свою очередь, может повлечь за собой дополнительное воздействие на арендные ставки.

В условиях продолжающейся нехватки свободных складских площадей ставки аренды формируются на основе будущих предложений о высвобождении. К концу 2023 года средняя ставка аренды достигла отметки в 8 500 рублей за квадратный метр в год (triple net), что означает увеличение этого показателя на 55% с начала года. Предпосылок для снижения ставки в 2024 году нет, по консервативному прогнозу к концу 2024 года она составляет **9 000 рублей за квадратный метр в год (triple net)**.

По итогам 2023 г. объем нового строительства составил **1 441 тыс.** кв. м, что на 14% уступает объему, достигнутому в предыдущем году. Таким образом, суммарный объем складского предложения на рынке складской недвижимости Московского региона превысил отметку в 23 млн кв. м.

В разрезе нового предложения преобладают объекты спекулятивного формата, чья доля составила **58%**. Среди наиболее крупных объектов, введенных в эксплуатацию в 2023 г., можно выделить многоэтажный складской комплекс «PNK Парк МКАД-М4» (129 тыс. кв. м), а также два корпуса 2-го этапа складского комплекса Wildberries в Электростали суммарной площадью 170 тыс. кв. м.

В условиях острой нехватки предложений на рынке клиенты с крупными запросами все чаще обращают внимание на форматы build-to-suit. Объем сделок BTS составил 979 тыс. кв. м, что представляет 38% по итогам 2023 года, в сравнении с 11% в 2022 году, и к 2024 году может достичь рекордных 85%. В следующем году ожидается умеренное замедление объема сделок по аренде и продаже с сокращением до уровня **2,6–2,8 млн.** кв. м. Несмотря на это снижение, индикатор остается на высоком уровне, подчеркивая активное развитие рынка складской недвижимости.

Рис. 5. Средний уровень арендной ставки складской недвижимости в Московском регионе, тыс. руб.



Источник: данные NF Group, <https://nikoliers.ru>

К слову, объем существующего качественного предложения объектов формата light industrial увеличился в два раза по сравнению с итоговым показателем **2022 г.** и составил **362 тыс.** кв. м, что эквивалентно 1,6% от совокупного складского предложения Московского региона. При этом более половины существующего объема находится на расстоянии до 5 км. В **2024 г.**, при условии завершения реализации планируемых и строящихся проектов, объем рынка light industrial в Москве может перешагнуть отметку в **1,2 млн** кв. м.

Рис. 6. Типы сделок со складской недвижимостью в Московском регионе, %



Источник: данные NF Group, <https://nikoliers.ru>

По итогам 2023 г. объем инвестиций в складскую недвижимость России достиг 61 млрд руб., что на 15% превышает результат 2022 г. Более 50% инвестиций пришлось на складские объекты Московского региона. Процесс продажи активов иностранных компаний российским инвесторам продолжается. Один из примеров – продажа СК FM Logistic в Дмитрове по схеме sale-leaseback. При этом наблюдается укрепление тренда использования коллективных инвестиций в высококачественные объекты складской недвижимости. В условиях повышенного спроса со стороны арендаторов, дефицита предложений и роста арендных ставок, инвестиционные фонды предлагают привлекательные показатели доходности для частных инвесторов, включая физических лиц. Управляющие паевыми фондами активно осуществляют поиск объектов для инвестиций, преимущественно в качественные спекулятивные комплексы со стабильным арендным доходом. Также в фокусе внимания находятся объекты, предназначенные для федеральных розничных сетей, маркетплейсов и логистических компаний.



На сегодняшний день рынок складской недвижимости в Москве характеризуется диапазоном ставок капитализации в пределах **10,5–12%**. Данный диапазон свидетельствует о текущей оценке рыночной доходности вложений в складские объекты в столичном регионе.

Однако, по состоянию на конец января 2024 года отмечается постепенное снижение доли Московского региона в совокупном объеме ввода складской недвижимости в России, что вызвано активной экспансией представителей сегментов электронной коммерции и классического ритейла в регионы с целью расширения зоны своего оперирования в стране. Наибольший спрос (34%) фиксируется со стороны представителей сферы электронной коммерции - Ozon, Wildberries и «ВсеИнструменты.ру». Также активно наращивают свои складские мощности производственные компании (19%) и продуктовые сети (17%).

Рынок складской недвижимости в Санкт-Петербурге и Ленинградской области. Доля **Санкт-Петербурга** в общем объеме складских площадей России составляет **10%** (4,7 млн кв. м).

По итогам **2023** года в Петербурге введено в эксплуатацию более **363 тыс.** м² объектов складской недвижимости. Из них 44% - спекулятивные объекты, а ещё 29% - склады формата built-to-suit, построенные под конкретного заказчика. Таким образом общий объем складов в городе достиг 5 млн м². Активнее всего такой недвижимостью интересовались маркетплейсы, а в контур сделок по аренде и покупке складов вошли рекордные 733 тыс. м². Эти значения, отмечают аналитики, оказались рекордными. При этом более 60% сделок пришлось на Ozon.

В 2023 году в Санкт-Петербурге и Ленинградской области отмечен пиковый объем спроса на складские помещения: показатель составил 1 млн кв. м, что более, чем в 2 раза превышает значение предыдущего года. На фоне повышенного спроса и не успевающего за ним прироста предложения зафиксировано снижение вакантности на 0,9 п.п.: на конец 2023 года показатель составил **0,9%**, что совпадает с уровнем 2021 года. За прошедший год средневзвешенная ставка аренды увеличилась на **46,5%**: ставка аренды на существующие объекты находится на уровне **8500 тыс. руб.** за кв. м. в год, на строящиеся объекты – **8600 руб.** за кв. м. в год без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей. В условиях сохраняющейся жесткой денежно-кредитной политики ЦБ при текущей низкой доле свободных площадей ставки аренды в начале нового года останутся высокими.

Спрос на складские помещения в Санкт-Петербурге и Ленинградской области неравномерен: в **2023** году отмечено значительное сокращение спроса со стороны логистических компаний (-79% г/г), а также со стороны производителей (-58% г/г). Исторически именно эти категории арендаторов составляли значительную часть спроса в регионе, однако трансформация грузопотоков вносит свои коррективы. Основными драйверами максимального спроса стали онлайн-операторы и многоканальные ритейлеры, на которые пришлось **68%** сделок. Так, компания OZON, арендовав в 2023 году суммарно 577 тыс. кв. м складских помещений, повлияла на неустойчивость текущего индикатора суммы купленных и арендованных площадей в долгосрочной перспективе.



Как и в Московском регионе, ввиду отсутствия предложений под производственные нужды, профильные компании начинают рассматривать покупку или аренду складских помещений с целью дальнейшего переоборудования под свои нужды. Спрос на производственные площади небольших объемов растет, в том числе формата **light industrial**, что привлекает непрофильных девелоперов, которые выводят на рынок небольшие объекты объемом **3-4 тыс/кв. м.**

В настоящий момент объем сегмента **light industrial** в СПб и ЛО составляет порядка **63 тыс кв. м** (около 1,5% от общего объема рынка). Проекты полностью или практически полностью заполнены резидентами. И несмотря на определенные сложности сегодня формат будет расти и развиваться в отдельную нишу в рамках складского сегмента.

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РЕГИОНАХ РОССИИ

Суммарный объем ввода складской недвижимости в регионах России (за исключением Москвы и Санкт-Петербурга) составил **1,6 млн** кв. м, что в 1,6 раза больше, чем в 2022 году, и на 15% больше рекордного 2021 года. Лидерами по объему введенных в эксплуатацию складских площадей стали **Екатеринбург (541 тыс. кв. м)**, **Краснодар (315 тыс. кв. м)** и **Воронеж (139 тыс. кв. м)**. Общий объем заключенных региональных сделок стал рекордным в 2023 году и составил 3,3 млн кв. м, что в пять раз превышает значение 2022 года и в 2,7 раза - показатель рекордного 2021 года. Кроме того, по итогам 2023 года регионы России сравнялись по общему объему сделок с Москвой. Примечательно, что на онлайн- и офлайн-ритейлеров пришлось около 92% от суммарного объема сделок в регионах. Высокий спрос и ограниченный объем свободного предложения стимулировали рост арендных ставок: за **2023** год средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в готовых объектах класса А увеличилась на **40%** и достигла **7 500 руб./кв. м/год triple net** к концу IV квартала. Причем в регионах Восточной Сибири и Дальнего Востока этот показатель может быть на 30% выше и достигать 9 500 руб. за кв. м в год (triple net).

В регионах на долю ключевых и развивающихся логистических хабов приходится почти равное количество складских площадей: 7,9 и 8 млн кв. м. соответственно.



В крупных логистических центрах (Екатеринбург, Новосибирск, Казань, Краснодар, Самара, Ростов-на-Дону) также существует нехватка свободных складов, объём предложения не успевает за возрастающим спросом. Доля свободных объектов класса А и В не превышает **1%**, а в Краснодаре, Казани и Самаре держится ниже этого значения уже более полугода.

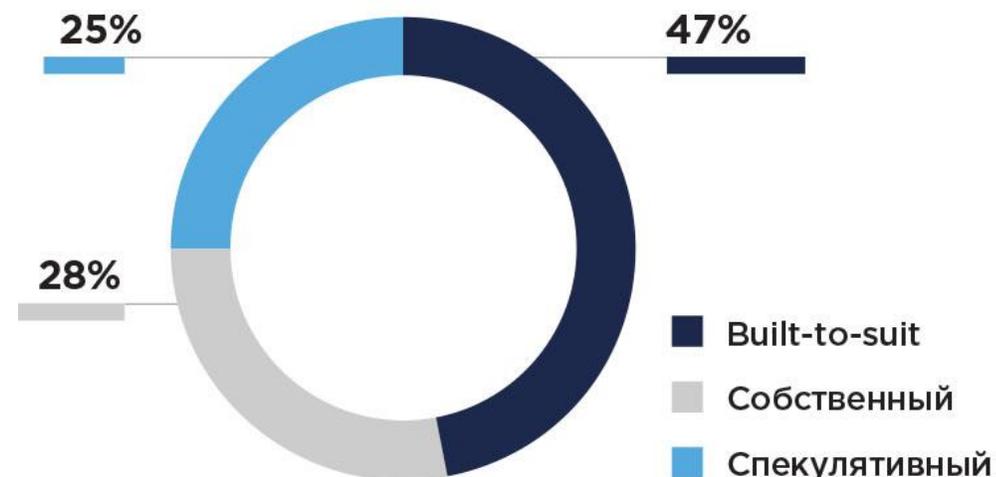
В развивающихся хабах (Воронеж, Нижний Новгород, Челябинск, Владивосток и другие) за 2023 год спрос на складские объекты в **4 раза превысил** годовое прошлогоднее значение. При этом диспропорция между спросом и предложением достигла рекордного размера: объём предложения отстаёт от потребностей в **2,5 раза**. Это создаёт острый дефицит, особенно в крупных городских агломерациях, расположенных в зоне формирования новых транспортных потоков.

Выходом из положения становится строительство складов под конкретных арендаторов, на такие сделки пришлось **68%** от их общего количества. Лидерами спроса остаются онлайн и многоканальные ритейлеры.

Практически половина (**753 тыс.** кв. м или **47%**) от суммарного объёма ввода пришлось на объекты **build-to-suit**. Складские проекты, построенные по техническому заданию клиента, продолжают преобладать в общей структуре ввода.



Рис. 7. Распределение введенных складских объектов в регионах России по типу строительства в 2023 году



Источник: <https://logistics.ru>

Большую долю (**67%**) в общем объеме заключенных сделок занимают представители **онлайн-торговли**. Объем спроса со стороны традиционных ритейлеров по сравнению с **2022** годом сократился и занял **25%**. В целом, онлайн- и офлайн-ритейлеры остаются основными драйверами спроса в регионах.

В 2024 году эксперты ожидают новых рекордов по сдаче складских объектов на фоне жёсткого дефицита площадей. При этом эксперты отмечают, что на региональном рынке складской недвижимости РФ наблюдается крайняя нехватка готовых вакантных складских помещений класса А. Основной объем свободных площадей сосредотачивается в менее качественных объектах класса В/В+.

Тренд **2023** года – рост спроса на складскую недвижимость в городах с населением менее миллиона человек. По итогам года он составил **900 тысяч** кв. м, что составляет около **40%** от общего объема спроса на региональном рынке складской недвижимости.

Еще один тренд – на рынке преобладают объекты, построенные под заказчика. Он сохранится и в 2024 году.

По прогнозам экспертов, в дальнейшем обеспеченность складскими площадями в регионах продолжит расти. Это объясняется выходом представителей классического и онлайн-ритейла в регионы, а также адаптацией игроков к изменениям в логистике.

В **2024** году эксперты ожидают рекорд по объему сдачи складской недвижимости в регионах России, в том числе в связи с завершением строительства крупных складов маркетплейсов Ozon и Wildberries. Так, склад Wildberries площадью 150 тысяч кв метров должен открыться и в Новосибирске.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В целом, прошлый год в сфере складской недвижимости России охарактеризован не только рекордными значениями и кардинальными изменениями, но и вызовами, которые требуют от участников рынка быстрого принятия комплексных и взвешенных решений. В условиях крайнего дефицита свободных площадей в 2023 г. потребители складов сталкивались с необходимостью проведения глубокого анализа рынка и внимательного согласования коммерческих условий для обеспечения доступа к желаемым помещениям. В свою очередь, девелоперы и владельцы активов детальнее рассматривали возможности сделать свои объекты более специализированными и устойчивыми. В наступившем 2024 году ожидается более острая нехватка вакантных опций.

Анализ рынка складской недвижимости в **2023** году показывает, что в целом по России наблюдается почти стопроцентная заполненность имеющихся помещений, а объём нового предложения не соответствует спросу. В результате значительными темпами растут арендные ставки.

К концу года на рынке обозначились следующие тенденции:

- в готовых зданиях почти невозможно найти складские помещения для аренды, под крупные проекты приходится планировать строительство новых объектов
- в строящихся комплексах вакантные площади доступны для продажи в основном на начальных этапах строительства
- в структуре сделок увеличивается доля проектов built-to-suit
- растёт интерес к сегменту складской недвижимости со стороны «непрофильных» девелоперов, которые раньше строили в основном жилую недвижимость
- с учётом изменения транспортной логистики интересными для инвестиций являются развивающиеся региональные центры



На данный момент нет предпосылок к кардинальному изменению ситуации. Дефицит свободных площадей и рост арендных ставок, вероятнее всего, сохранятся и в начале 2024 года. По прогнозам, в **2024** год складская сфера войдет с сохранением высокого уровня спроса – около **4,5 млн** кв. м. Данный показатель будет вторым по величине в истории, хоть и ниже, чем в текущем году. Ожидается, что объемы нового строительства останутся высокими – примерно **4,2 млн** кв. м складских помещений. Этот показатель станет новым рекордным уровнем. Ставки аренды продолжат рост, их средняя величина достигнет **10 тыс.** рублей за кв. м в год в Московском регионе. Свободные площади будут оставаться в дефиците, их прогнозируемая доля - всего **1%** от всего доступного предложения.

Немного снизить напряжённость может реализация проектов по строительству логистических объектов под конкретных арендаторов, договоры о которых заключены в текущем году. Повлиять на рынок могут и онлайн-ритейлеры, которые формируют значительную часть спроса на склады. Реализация крупными игроками планов по строительству собственных фулфилмент-центров постепенно может привести к высвобождению части занимаемых ими арендованных объектов. В существующих экономических условиях складская недвижимость остаётся одним из наиболее стабильных секторов, инвестиции в который позволяют сохранить и преумножить капитал. С учётом динамики арендных ставок вложения в качественные объекты и в дальнейшем могут обеспечить стабильную рентную доходность.



Свяжитесь с нами

По вопросам проведения аналитических исследований



ОЛЕГ ПАХОМОВ

Руководитель
практики Управленческого консалтинга

☎ +7 (495) 740-16-01

✉ pakhomov@delprof.ru

🌐 www.delprof.ru

По вопросам подготовки экспертных комментариев и статей



АЛЕКСАНДРА ПАШКЕВИЧ

Заместитель директора
Департамента маркетинга и PR

☎ +7 (495) 740-16-01 (доб. 1048)

✉ pashkevich@delprof.ru

🌐 www.delprof.ru

Представленные в документе мнения учитывают ситуацию на дату публикации материала и могут быть неактуальными на момент прочтения. Документ носит исключительно ознакомительный характер и не может служить основанием для вынесения профессионального суждения. Группа «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ» не несет ответственности за действия, совершенные на основе изложенной в документе информации. По всем конкретным вопросам следует обращаться к специалисту по соответствующему направлению.

