

# 2018 ГОД РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Регионы России  
(без учета Санкт-Петербурга и Ленинградской области)

## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

По итогам 2018 г. на региональном рынке складской недвижимости было введено в эксплуатацию около 302 тыс. м<sup>2</sup> складских площадей.

Екатеринбург – крупнейший регион России (без учета Московского региона, Санкт-Петербурга и Ленинградской области) по объему качественной складской недвижимости.

По итогам 2018 г. сегмент розничной торговли сформировал 50% от общего объема сделок в регионах России.

Средний уровень запрашиваемых ставок аренды на склады класса А по итогам 2018 г. составил 3 500 руб./м<sup>2</sup>/год triple net.



**Сергей Кузичев**

Директор департамента  
индустриальной, складской  
недвижимости, земли,  
Knight Frank, Россия и СНГ

«Региональный рынок складской недвижимости в 2018 г. не продемонстрировал существенного роста и развития. Основной объем нового строительства приходился на проекты реализуемые под заказчика, а основными потребителями складской недвижимости в регионах России остаются операторы розничной торговли, которые развиваются как в городах-миллионниках, так и в городах с населением 250–500 тыс. человек. Однако, в 2019 г. ожидается выход на региональный рынок складской недвижимости большого объема спекулятивных объектов, которые сейчас строятся в таких городах, как Екатеринбург, Новосибирск, Ростов-на-Дону и т. д.»

## РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ

### Основные показатели. Динамика

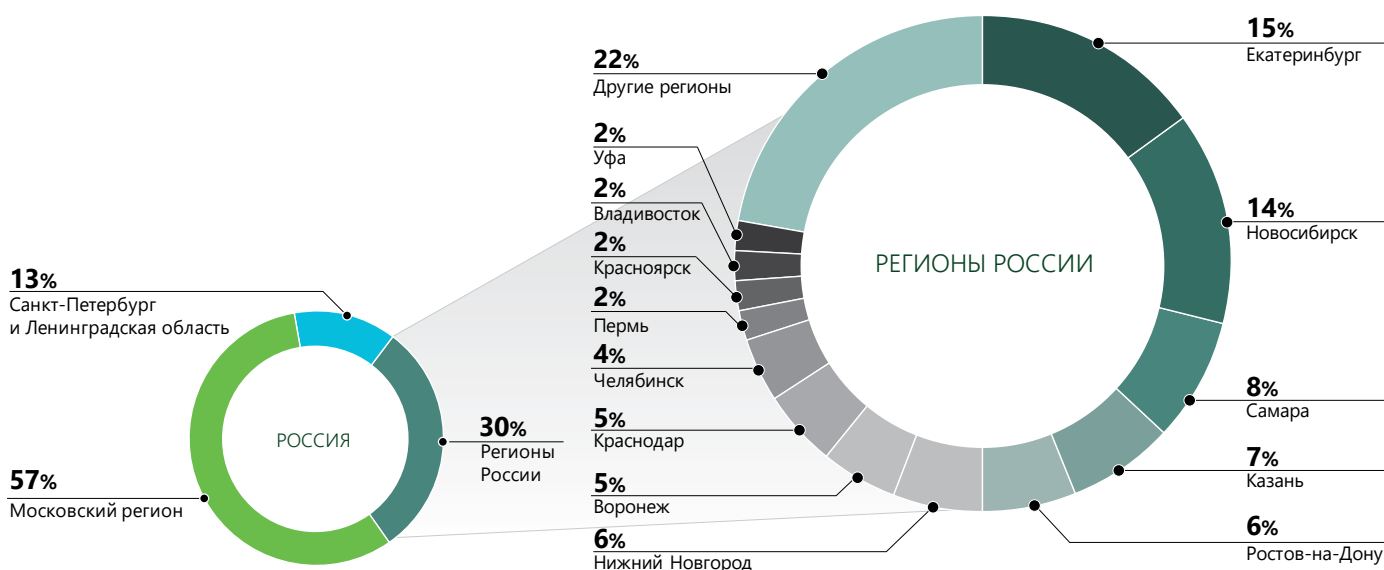
	2017	2018
Общий объем качественного предложения, тыс. м <sup>2</sup>	7 136	7 437 ▲
Введено в эксплуатацию, тыс. м <sup>2</sup>	350	302 ▼
Объем сделок по аренде и покупке, тыс. м <sup>2</sup> в том числе	439	220 ▼
сделки по аренде и покупке в готовых объектах	296	164 ▼
сделки по строительству новых объектов	143	56 ▼
Доля свободных площадей, %	4,4	4,4 ▶
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А, руб./м <sup>2</sup> /год*	3 500	3 500 ▶
Диапазон операционных платежей, руб./м <sup>2</sup> /год без НДС**	900–1 200	900–1 200 ▶
Диапазон средней запрашиваемой цены продажи сухого склада класса А, руб./м <sup>2</sup> без НДС	35 000–45 000	35 000–45 000 ▶

\* 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, 2019

### Распределение общего объема качественной складской недвижимости в России, 2018 г.



Источник: Knight Frank Research, 2019

## Предложение

По итогам 2018 г. общий объем предложения качественных складских площадей в России составил 24,9 млн м<sup>2</sup>, из которых 57% или 14,2 млн м<sup>2</sup> расположены в Московском регионе, 13% или 3,3 млн м<sup>2</sup>, – в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, а 30% или 7,4 млн м<sup>2</sup>, – в регионах России.

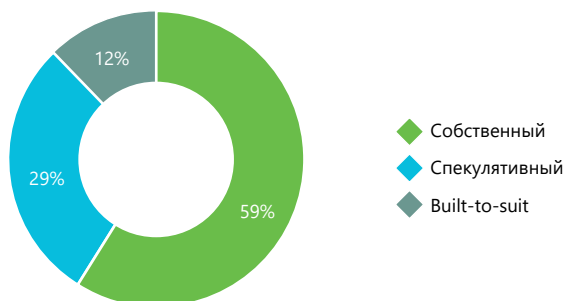
Общий объем введенных в эксплуатацию складов в России по итогам 2018 г. составил более 1,2 млн м<sup>2</sup>, из которых 67% или 805 тыс. м<sup>2</sup> введены в Московском регионе, 10%, или 124 тыс. м<sup>2</sup>, – в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, остальные 23% или 302 тыс. м<sup>2</sup> в регионах России. Показатель ввода в регионах России (без учета Санкт-Петербурга и Ленинградской области) по итогам 2018 г. на 14% ниже аналогичного по итогам 2017 г.

Наибольшая доля объектов, введенных в эксплуатацию в 2018 году в регионах России, была построена для собственного использования: 59% (или около 178 тыс. м<sup>2</sup>) – с привлечением генерального подрядчика на собственном земельном участке, 12% (или около 37 тыс. м<sup>2</sup>) – в формате built-to-suit. Доля спекулятивных проектов в регионах России в 2018 году составила 29% (или около 87 тыс. м<sup>2</sup>). Следует отметить, что ввод в эксплуатацию около 45% от общего объема запланированных к вводу в 2018 г. объектов (в большинстве случаев спекулятивных), был перенесен на первую половину 2019 г.

Крупнейшими объектами, введенными в эксплуатацию в 2018 г. в регионах России, стали распределительный центр X5 Retail Group в Ярославле площадью около 34 тыс. м<sup>2</sup>, логистический центр «Почта России» в Казани площадью около 36 тыс. м<sup>2</sup>, новая очередь в рамках складского комплекса «АВС-Электро» в Воронеже площадью около 35 тыс. м<sup>2</sup>, распределительный центр «Монетка» в Екатеринбурге площадью около 34 тыс. м<sup>2</sup>, корпус 8 в складском комплексе «Придорожный» в Самаре площадью около 26 тыс. м<sup>2</sup> и торгово-складской комплекс «ЭТМ» в Казани площадью около 22,5 тыс. м<sup>2</sup>.

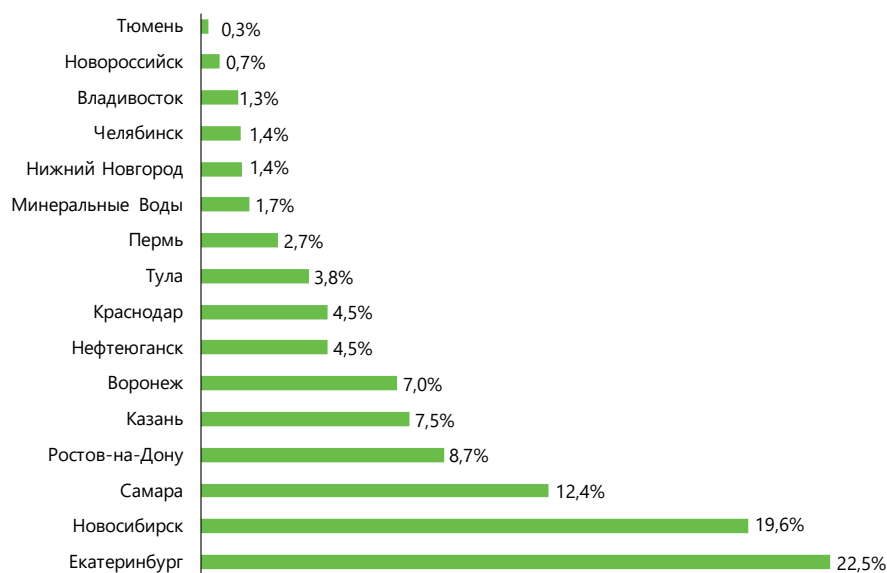
Несмотря на то, что преобладающее большинство объектов в регионах России строится под заказ, спекулятивное строительство также ведется. Например, в Екатеринбурге в рамках складского комплекса «Ролси» идет спекулятивное строительство 3-й очереди площадью около 50 тыс. м<sup>2</sup> с мультитемпературными камерами. В Новосибирске в складском комплексе «Сибирский» идет строительство

### Распределение введенных в 2018 г. объектов по типу строительства



Источник: Knight Frank Research, 2019

### Распределение сделок в регионах России, 2017–2018 гг.



Источник: Knight Frank Research, 2019

блоков около 40 тыс. м<sup>2</sup> и около 20 тыс. м<sup>2</sup>, в Ростове-на-Дону и Краснодаре компания «Адва» ведет строительство новых очередей в рамках своих парков площадью около 30 тыс. м<sup>2</sup> и 10 тыс. м<sup>2</sup> соответственно, также в Ростове-на-Дону компания FM Logistics строит блок для дальнейшей сдачи в аренду площадью более 37 тыс. м<sup>2</sup>.

По итогам 2018 г. в регионах России наблюдается дефицит готовых свободных складов класса А. Доля вакантных площадей по итогам 2018 г. находилась на уровне 4,4%, что в абсолютном выражении составляет около 325 тыс. м<sup>2</sup>, найти готовый блок в складском комплексе класса А площадью от 10 тыс. м<sup>2</sup> в большинстве регионов России достаточно сложно. Как правило, вакантные площади в большом объеме появляются при одномоментном вводе на рынок нового объекта, а также при освобождении площадей текущим арендато-

ром.

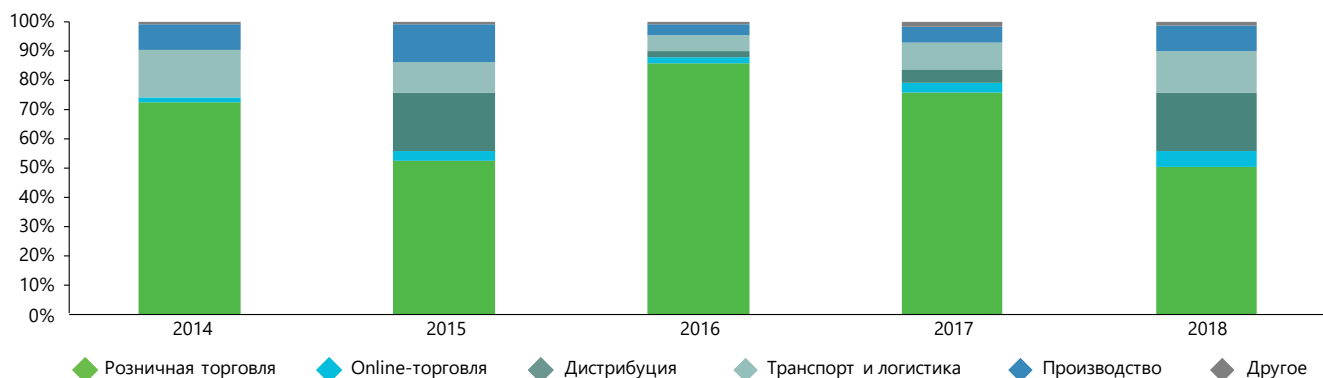
## Спрос

По итогам 2018 года в регионах России (без учета Московского региона, Санкт-Петербурга и Ленинградской области) было арендовано и куплено около 220 тыс. м<sup>2</sup> складских площадей, что в 2 раза меньше объема сделок, заключенных в 2017 г.

Исторически наибольшую долю в структуре спроса на качественную складскую недвижимость в регионах России формирует сегмент розничной торговли. По итогам 2018 г. данный тренд сохранился: операторы розничной торговли сформировали 50% от общего объема региональных сделок, что в абсолютном выражении равно 111 тыс. м<sup>2</sup>. Крупнейшей сделкой в данном сегменте стало подписание договора на строительство

# РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ

Динамика распределения сделок по профилю арендаторов/ покупателей



Источник: Knight Frank Research, 2019

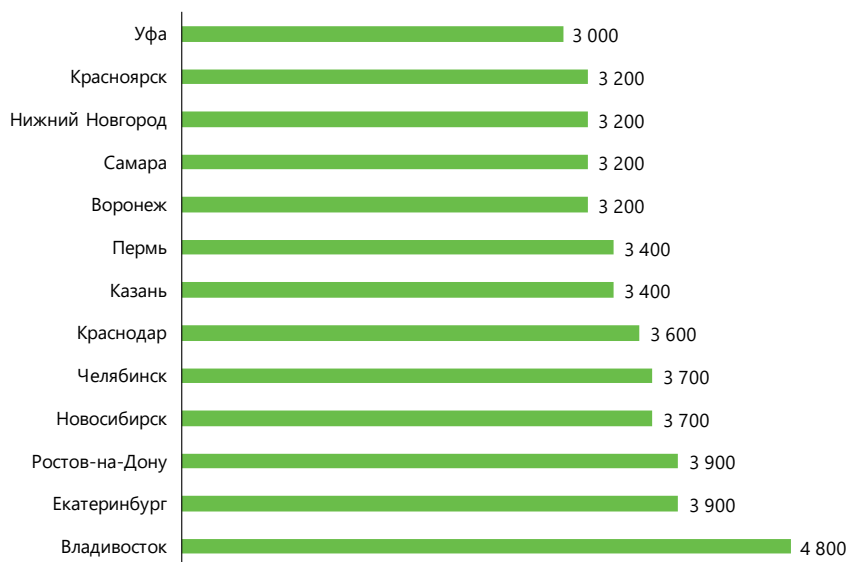
розничной продуктовой сетью «Лента» собственного распределительного центра в Новосибирске на территории «PNK Парка Толмачёво» площадью около 30 тыс. м<sup>2</sup>. Второе место в структуре спроса сформировал сегмент дистрибьюторов, доля которых составила около 20% (или 44 тыс. м<sup>2</sup>). Крупнейшей сделкой в данном сегменте стало подписание дистрибьютором электрооборудования «ЭТМ» договора на строительство собственного торгово-складского комплекса в формате built-to-suit в Самаре площадью около 26 тыс. м<sup>2</sup>.

## Коммерческие условия

Средний уровень запрашиваемой ставки аренды на качественную складскую недвижимость в регионах России по итогам 2018 г. составил 3 500 руб./м<sup>2</sup>/год triple net. Наиболее высокий уровень запрашиваемой ставки аренды был зафиксирован во Владивостоке – 4 800 руб./м<sup>2</sup>/год triple net. Данный уровень ставки объясняется дефицитом готовых качественных объектов. Также высокий уровень запрашиваемой ставки аренды наблюдался в Екатеринбурге – 3 800 руб./м<sup>2</sup>/год triple net, в Новосибирске и Ростове-на-Дону – 3 700 руб./м<sup>2</sup>/год triple net. Наиболее низкий уровень запрашиваемой ставки аренды на готовые склады класса А был зафиксирован в Уфе и Красноярске – 3 000 руб./м<sup>2</sup>/год. Средний уровень операционных платежей находится в диапазоне 800–1 200 руб./м<sup>2</sup>/год.

Средняя запрашиваемая цена строительства проекта в формате built-to-suit на продажу от 10 000 м<sup>2</sup> по итогам 2018 г. находилась в диапазоне 35 000–45 000 руб./м<sup>2</sup> без учета НДС. Следует отметить, что средняя стоимость строительства складского

Запрашиваемая ставка аренды на склады класса А, руб./м<sup>2</sup>/год triple net



Источник: Knight Frank Research, 2019

комплекса в регионах России превышает стоимость строительства складов в столичном регионе. Это может быть связано в том числе с увеличением затрат на транспортировку строительных материалов, необходимостью поиска квалифицированного персонала и т.д.

## Прогноз

По прогнозам аналитиков Knight Frank объем нового строительства в регионах России (без учета Московского региона, Санкт-Петербурга и Ленинградской области) в 2019 г. составит около 500–600 тыс. м<sup>2</sup>, при этом в некоторых регионах России достаточно большое количество складских комплексов строится спекулятивно. Таким образом, по мере выхода данных спекуля-

тивных проектов в ряде регионов России возможно увеличение объема вакантных площадей.

Средний уровень запрашиваемой ставки аренды на качественные склады класса А в регионах России в 2019 г. будет находиться в диапазоне 3 500–3 600 руб./м<sup>2</sup>/год без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей, и меняться в большую или меньшую сторону в зависимости от региона и объема вакантных площадей в регионе, объема арендуемых площадей и условий договора аренды.

Основной объем в структуре спроса в 2019 г. будет приходиться на операторов розничной торговли, которые продолжают арендовать и (или) строить собственные складские комплексы и распределительные центры.

## Ключевые показатели рынка складской недвижимости регионов России

Регион*	Предложение, тыс. м <sup>2</sup>	Доля вакантных площадей, %	Численность населения на 1 января 2018 г., тыс. человек*	Оборот розничной торговли в 2017 г. млрд руб.	Запрашиваемая ставка аренды, руб./м <sup>2</sup> /год**
Екатеринбург	1 128	4,3%	4 325,27	1 078,23	3 800
Новосибирск	1 060	2,9%	2 788,85	473,4	3 700
Самара	598	10,0%	3 193,51	613,6	3 200
Казань	517	1,5%	3 894,28	843,9	3 400
Ростов-на-Дону	475	4,2%	4 220,45	880,4	3 700
Нижний Новгород	400	0,9%	3 234,75	696,9	3 200
Воронеж	393	1,1%	2 333,77	516,6	3 200
Краснодар	385	0,2%	5 603,42	1 306,9	3 600
Челябинск	258	9,8%	3 493,04	492,4	3 600
Пермь	174	4,6%	2 623,12	502,3	3 400
Красноярск	157	5,1%	2 876,50	511,1	3 000
Владивосток	124	1,6%	1 913,04	375,0	4 800
Уфа	110	0,0%	4 063,29	841,1	3 000

\* По субъектам РФ с объемом качественной складской недвижимости от 100 тыс. м<sup>2</sup>.

\*\* Triple net –здесь и далее арендные ставки на стандартные склады класса А без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей. Для мультитемпературных комплексов ставки аренды будет выше на 20-35% в зависимости от объема температурных зон и стоимости выбранного оборудования.

Источник: Knight Frank Research, 2019



© Knight Frank LLP 2019 – 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

**Сергей Кузичев**

Директор, Россия и СНГ

[sergey.kuzichev@ru.knightfrank.com](mailto:sergey.kuzichev@ru.knightfrank.com)

+7 (495) 981 0000

### ИССЛЕДОВАНИЯ

**Ольга Широкова**

Директор, Россия и СНГ

[olga.shirokova@ru.knightfrank.com](mailto:olga.shirokova@ru.knightfrank.com)