

# РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ОЧНУЛСЯ ПОСЛЕ ВЕСЕННЕГО НОКДАУНА

## Складской рынок России, 1П 2022 г.

### СКРОМНЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ПЕРВОГО ПОЛУГОДИЯ

После паузы в деловой активности складского рынка, последовавшей за февральскими событиями, арендаторы и покупатели, скорректировав свои изначальные планы исходя из новых реалий, начинают возвращаться к развитию своего бизнеса. В результате в складском сегменте сформировалась следующая картина.

- Спрос во II кв. 2022 г. формировался преимущественно сделками, которые к этому времени уже были на высокой стадии и многие из которых начали прорабатываться ещё в предыдущем году. В результате по итогам 1 полугодия 2022 года было заключено сделок на общую площадь 760 тыс. кв. м, что сопоставимо с уровнем спроса за аналогичный период в «допандемийную эпоху».
- 41% объёма сделок прошедшего полугодия пришлось на региональные рынки. Большую часть спроса формировали сделки по аренде.
- В то же время количество активных запросов на складские площади, после затишья в апреле-мае, вновь начало расти и к концу квартала достигло внушительного объёма, который будет расти и дальше

### ДАЛЬШЕ СДЕЛОК БУДЕТ БОЛЬШЕ

На текущий момент объём активных запросов на складские площади в России, реализация которых запланирована на ближайшие полтора года, составляет 1,9 млн кв. м, или в среднем 250 тыс. кв. м на квартал.

1,9 МЛН КВ. М    Объём активных запросов на складские площади в России

### СТАРЫЙ НОВЫЙ ЛИДЕР

Как это всегда происходит в кризисные периоды, рынок претерпевает функциональные изменения. Так, например, в 2015-2017 гг. в складском сегменте активно росли DIY сети, дистрибьюторы запчастей, последние несколько лет мы наблюдали «бум» онлайн торговли. В этом году лидером вновь становится продуктовый ритейл (38% от общего объёма запрашиваемых площадей), но уже в несколько новом облики: помимо развития старых форматов магазинов, существенную долю в спросе со стороны этого сегмента будут занимать жёсткие дискаунтеры – около 60% от общего количества запросов от food-ритейла.

### НЕ «ФУДОМ» ЕДИНЫМ

Не стоят на месте и другие сегменты розничной торговли. Онлайн ритейл, несмотря ни на что, продолжает сохранять долю не менее 30% в общем объёме активных запросов, и в этом сегменте мы можем увидеть новые большие сделки, а на различные сегменты оффлайн непродовольственного ритейла приходится 11%.

Таким образом, ритейл во всех его проявлениях «взял на себя инициативу» и двигает складской сегмент вперёд, формируя 79% всех запрашиваемых площадей (для сравнения, за все предыдущие годы его доля в спросе доходила максимум до 60%, а в среднем за последние 10 лет составила 37%)

## Структура запросов по объёму требуемых складских площадей

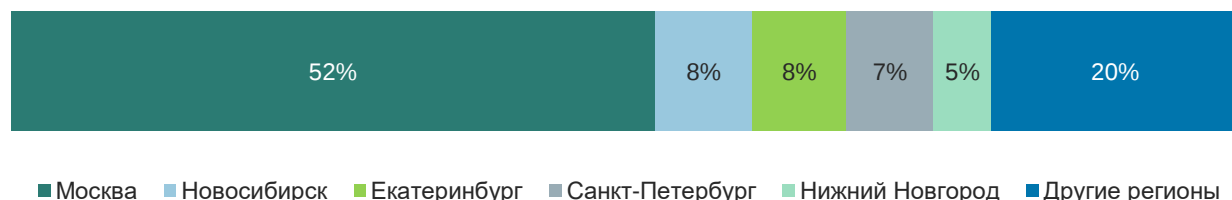


Источник: CORE.XP Аналитика

## НА РЕГИОНЫ ПРИХОДИТСЯ ПОЧТИ ПОЛОВИНА ВСЕХ ЗАПРОСОВ

Основной интерес пользователей складов, исходя из текущих запросов, сосредоточен в Москве и ключевых регионах – Санкт-Петербург и Ленинградская область, Новосибирская область, Свердловская область.

## География запросов на складские площади



Источник: CORE.XP Аналитика

## ОСНОВА НОВОГО СПРОСА – КРУПНЫЕ ПРОЕКТЫ

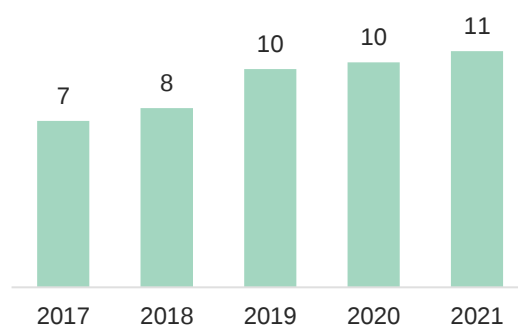
Средний размер запроса на сегодняшний день составляет 15 тыс. кв. м, это больше среднего размера сделки на складском рынке в последние годы, что указывает на то, что сейчас более активны крупные компании.

## СПРОС ВОЗВРАЩАЕТСЯ К ДОПАНДЕМИЙНОМУ УРОВНЮ

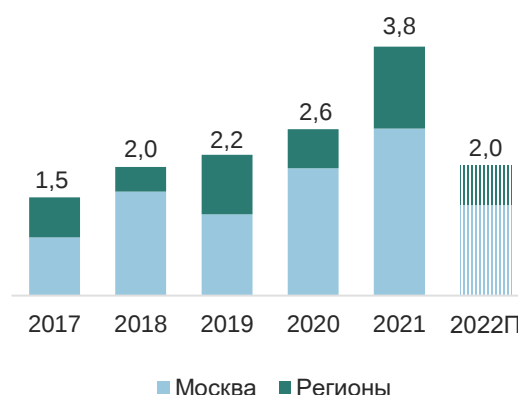
Несмотря на обширные запросы, некоторые компании пока откладывают принятие решения, упуская сделки и доступные предложения. К тому же, специфика некоторых запросов может потребовать более длительных сроков реализации. Так что часть их перейдёт уже на 2023 год.

Таким образом, по нашим оценкам, годовой объём спроса составит около 2 млн кв. м по итогам 2022 г. Несмотря на снижение относительно рекордного 2021 года, это выше среднегодового значения за последние 10 лет. Фактически спрос вернётся к значениям 2018-2019 гг., то есть нормального уровня до «бумажных» 2020 и 2021 гг.

## Средний размер сделки, тыс. кв. м.



## Сделки, млн кв. м



■ Москва ■ Регионы

## Наши контакты

**АНТОН АЛЯБЬЕВ**

Старший директор,  
Отдел складской и  
индустриальной  
недвижимости  
+7 495 258 3990  
[anton.alyabyev@core-xp.ru](mailto:anton.alyabyev@core-xp.ru)

**ВАСИЛИЙ ГРИГОРЬЕВ**

Директор,  
Отдел исследований  
рынка  
+7 495 258 3990  
[vasiliy.grigoriev@core-xp.ru](mailto:vasiliy.grigoriev@core-xp.ru)

**ЕВГЕНИЯ РАДЬКО**

Аналитик,  
Отдел исследований  
рынка  
+7 495 258 3990  
[evgenia.radko@core-xp.ru](mailto:evgenia.radko@core-xp.ru)