

# СКЛАДЫ 34

C | R | E  
▲

WAREHOUSING  
AND LOGISTICS



ЛОГИСТИКА

НОЯБРЬ '23 | www.cre.ru



ТЕМА НОМЕРА

## 10

### ДАЕШЬ РЕКОРД

По итогам года  
сегмент складов  
и логистики  
сохранит статус  
самого «бумящего»  
и привлекательного



## 15 | Такие кадры

Кадровики продолжают  
говорить о «постоянных  
авралах»: не хватает всех  
и на любых участках

КАДРЫ

Журнал выпущен при поддержке:



parametr

Standart  
project bureau

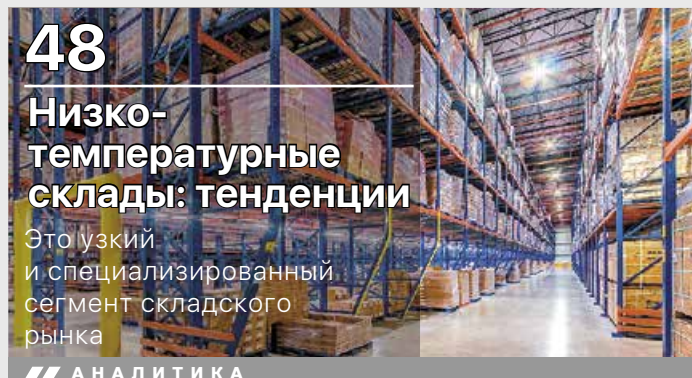
## 22

### Регионы просыпаются, склады появляются

Вопрос на миллиард:  
почему не строят?



АКТУАЛЬНО



## 48

### Низко- температурные склады: тенденции

Это узкий  
и специализированный  
сегмент складского  
рынка

АНАЛИТИКА

# PARAMETR

ДЕВЕЛОПЕР ДЛЯ БИЗНЕСА



**РЕШЕНИЕ  
ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ  
БИЗНЕСА ЛЮБОГО  
ФОРМАТА**

+7 /495/ 172 40 51  
[www.parametr.space](http://www.parametr.space)

Big Box  
Light Industrial  
BTS

Реклама. 16+  
Лайт индастриал – помещения для легких производств  
Биг Бокс – помещения под логистический комплекс  
БТС – билд ту съют – строительство под заказчика

# ПИСЬМО



Друзья, в последнем номере 2023 года, хоть он и выходит в конце ноября, мы рады уже представить вам итоги развития складского рынка. И здесь есть чему порадоваться и чем озадачиться. С одной стороны, год оказался рекордным по объему спроса, о чем свидетельствуют и данные экспертов, и яркие перспективные проекты, и громкие сделки. С другой – мы наблюдали дефицит свободного предложения, связанный с этим рост ставок, повышение себестоимости строительства, кадровый голод.

Но в целом складской сегмент сохраняет, пожалуй, статус самого привлекательного для инвесторов и других игроков рынка, являясь не только стабильным, но и динамично развивающимся. Более того – несмотря на сопутствующие сложности, склады наконец начали расширять свою географию и двигаться в регионы, задавая тем самым новый вектор их экономического развития.

Поэтому в 2024-й мы входим с позитивным настроением. Оставайтесь с нами.

Полезного чтения!

**Юлия Толучанова**  
главный редактор  
[j.toluchanova@presskom.net](mailto:j.toluchanova@presskom.net)



# СОДЕРЖАНИЕ

5

## РЕЙТИНГ НОВОСТЕЙ

Редакция по традиции предложила экспертам выбрать и прокомментировать наиболее значимые события рынка.

10

## ТЕМА НОМЕРА

### Даешь рекорд

По итогам года сегмент складов и логистики сохранит статус самого «бумящего» и привлекательного.

15

## КАДРЫ

### Такие кадры

Кадровики продолжают говорить о «постоянных авралах»: не хватает всех и на любых участках – от водителей, курьеров, упаковщиков и уборщиков до топ-менеджеров.

22

## АКТУАЛЬНО

Регионы просыпаются, склады появляются

28

## ОПРОС

Законы с основаниями

35

## ДЕВЕЛОПМЕНТ

### Занимательное регионоведение

Хотя в сегменте складов и логистики продолжают «великие географические открытия», и новые хабы закладываются в самых неожиданных для рынка до 2022 года регионах, наиболее интересными точками на карте пока остаются прежние.

43

## ИНВЕСТИЦИИ

Редевелопмент как бизнес-проект, который может быть беспроигрышным

46

## ТРЕНДЫ

Спрос на light industrial бьет все рекорды

48

## АНАЛИТИКА

Рынок низкотемпературных складов: тенденции и перспективы

Главный редактор: **Юлия Толутанова**

Корректор: **Елена Селиверстова**

Дизайнер-верстальщик: **Ольга Чакмак**

Предпечатная подготовка: **Алексей Кошелев**

Издатель – ООО «Пресском»

Коммерческий директор: Алена Мужикян

Руководитель отдела производства: Михаил Лебедев

## CRE Склады и логистика, ноябрь 2023

### Приложение к журналу Commercial Real Estate

Выход в свет – 28.11.2023. Тираж – 4000

Перепечатка материалов разрешается с обязательной ссылкой на «CRE Склады и логистика» и автора публикации.

Адрес редакции и издателя:

117105, Варшавское шоссе, д. 33

Телефон: +7 (499) 490-04-79

E-mail: info@cre.ru, www.cre.ru

Для пресс-релизов: news@cre.ru

Размещение рекламы: a.muzhikyan@presskom.net

По иным вопросам: info@presskom.net

Редакция по традиции предложила экспертам выбрать и прокомментировать наиболее значимые события рынка.



## «Альфа строй» возведет 300 тыс. кв. м складов под Ногинском

(8 баллов)

Для этих целей компания приобрела участок площадью 60 га на Горьковском шоссе в районе Ногинска. Здесь планируется построить логистический парк «Кашино» на 300 тыс. кв. м, из которых 280 тыс. кв. м придется на склады, а еще 20 тыс. кв. м – на производственные площади. Себестоимость строительства таких объемов может составлять около 15 млрд руб.

**Евгений Бумагин, член совета директоров, руководитель по работе со складскими и производственными помещениями IBC Real Estate:**

– Это важнейшее событие на рынке складской недвижимости. Компания СК «Альфа Строй» становится девелопером. На рынке ярко выраженный дефицит доступных складских помещений, вакансия стремится к нулю, поэтому мы уверены, что проект будет востребован. Спрос на восточном направлении Московской области высокий, и 300 000 кв. м не удовлетворяет даже 50% имеющихся запросов.

**Степан Щедров, заместитель директора по работе с ключевыми клиентами Union Brokers:**

– Исторически промышленно-складской кластер Ногинска и Горьковского шоссе, ввиду спектра факторов, причин и общей



**Степан Щедров**

конъюнктуры рынка, получает новый импульс. Востребованность индустриальной недвижимости, новая дорожная инфраструктура и вектор на Восток позволят дать толчок развитию региона и направления в целом на длительную перспективу.

## Складской портфель Сбера вырос более чем на 1 млн кв. м за год

(7,75 балла)



На 70% портфель складской недвижимости Сбера состоит из объектов класса А. Другие 30% приходятся на новые форматы, востребованные у федеральных и региональных ретейлеров, логистических операторов, импортеров и федеральных оптовиков, поставщиков

HoReCa, производителей фреш-продукции со своей структурой сбыта, локальных дистрибьюторов и трейдеров.

**Валерий Жуков,**  
Генеральный директор  
Instone Development:

– В 1-м полугодии 2023 года рынок коммерческой недвижимости России показал заметный рост инвестиций, достигнув рекордных показателей за последние пять лет – \$3 149 млн, или 242 млрд рублей. Рост отражает увеличивающийся интерес институциональных инвесторов, включая крупные банки, к этому сектору. Особый интерес проявляется к активам с крупными арендаторами и максимально стабильным денежным потоком, что делает склады привлекательными.

В целом мы наблюдаем, что последние 3–4 года индустриаль-

ная недвижимость, в силу своей инфраструктурной специфики, остается ключевым сегментом на инвестиционном рынке. В 1-м полугодии 2023 года объем транзакций составил \$481 млн, или 35 млрд рублей. Склады востребованы при любых обстоятельствах, как при стабильном развитии, так и во время и после пандемии, и в условиях ухода международных компаний с российского рынка.

**Александр Хомич,**  
генеральный директор, партнер  
Skladman USG:

– Инвестиционная стратегия Сбера подтверждает общемировой тренд. Особое внимание инвесторов привлекает сегмент производственно-складской недвижимости, особенно после известных событий вокруг ковида. В 2020-м эти события показали особенную устойчивость рынка производ-

ственно-складской недвижимости в условиях экономической турбулентции.

**Евгений Бумагин:**

– За последние 5 лет пул основных, крупнейших собственников складской недвижимости сильно изменился. Имея масштабный портфель и обширную географию проектов, УК «Современные Фонды Недвижимости» (СФН) входит сегодня в тройку основных владельцев складских объектов. Стоит отметить, что складской сегмент был выбран стратегически верно. Уверены, что пайщики фонда получают высокую, а главное, гарантированную доходность. СФН является институциональным владельцем объектов с планами по дальнейшему наращиванию портфеля. В ближайшие год-два они могут стать №1 на складском рынке России, что позволит определять правила игры для участников рынка.

## В Ярославле проектируют склад на 100 тыс. кв. м



(7 баллов)

Новый логистический комплекс появится в Ярославле. Под него выделен земельный участок площадью 27 га на улице Пожарского. Будущий склад займет место в черте города: рядом есть прямой выезд на Костромское шоссе, а в трех километрах от площадки – на федеральную трассу М8. Общая площадь комплекса превысит 100 тыс. кв. м, первая очередь может быть сдана уже в 2025 году.

**Станислав Ахмедзянов,**  
Управляющий партнер  
IBC Global:



– Мы видим растущий интерес как со стороны инвесторов, так и арендаторов к качественным современным складским объектам. Региональный рынок растет, что подтверждается показателями по вводу складов и по объему спроса,

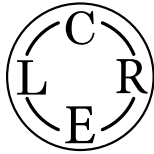
число сделок увеличивается. Но даже увеличенный объем строительства и ввода не смогут в ближайшее время удовлетворить потребности арендаторов. Наш проект в Ярославле – масштабный. Он будет востребован

у арендаторов. А учитывая, что ставки аренды на склады класса А в ключевых регионах регулярно растут, складской комплекс представляет собой значимое вложение в конкурентоспособный сегмент рынка.

**Филипп Чайка, партнер, руководитель отдела складской и индустриальной недвижимости IPG.Estate:**

– В контексте крупной складской недвижимости Ярославль звучит впервые и отражает рыночную

ситуацию, в которой российский рынок прирастает новыми логистическими хабами не только в столичных агломерациях. Вероятно, объект будет приспособлен под спекулятивную деятельность.



(6,9 балла)

## «Ориентир» снова построит для Ozon



Объект будет возведен на отдельном участке площадью 20 га недалеко от Кольцевой автомобильной дороги. Строительство планируется завершить в III квартале 2024 года, после этого объект будет передан Ozon в аренду на 12 лет. Общая площадь хранения составит свыше 117 тыс. кв. м, а сумма инвестиций в проект превысит 7,5 млрд руб.

**Станислав Ахмедзянов:**

– Хотелось бы отметить, что строительство данного складского объекта было уже необходимо, а не просто модой на склады или очередным инвестиционным проектом. Спрос в данном регионе давно превышал предложение рынка. Мы как консультан-

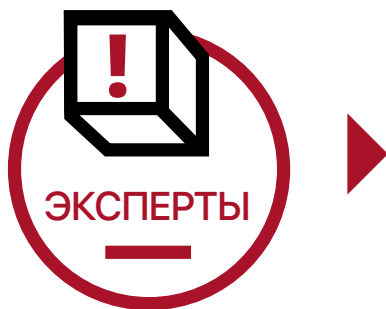
ты поддерживаем девелопера на всех этапах подготовки проекта и его воплощения в жизнь. На данный момент мы активно регистрируем клиентов на данном объекте и начинаем процесс согласования параметров будущих сделок. Особенно хотелось бы отметить сложность расчета ставки, так как в регионе нет объектов подобного уровня, и он имеет ряд климатических, технических и других особенностей.

**Филипп Чайка:**

– Сахалин является важным логистическим хабом, где до сих пор нет качественной складской недвижимости класса А. Площадь объекта невелика по столичным меркам, но с учетом состояния местного складского рынка проект имеет большое значение.



*Недавно созданная CRE League преследует своей целью объединение лучших игроков рынка коммерческой недвижимости России. Одними из главных критериев отбора в лигу являются количество «Золотых кирпичей», завоеванных компаниями на премиях CRE, а также выходы в финалы CRE Awards.*



**Дмитрий Герастовский,**  
директор Ricci | Склады



**Валерий Жуков,**  
генеральный директор  
Instone Development

# Haier арендовал 60 тыс. кв. м в «PNK парке Домодедово»

5

(6,25 балла)

Производитель бытовой техники договорился об аренде склада в «PNK парке Домодедово» с девелопером PNK group. Условия сделки стороны не раскрывают. По нашим оценкам, аренда такого склада может стоить порядка 600 млн рублей в год.

**Дмитрий Герастовский,**  
директор Ricci | Склады:

– На сегодняшний день мы видим, что после ухода «недружественных» производителей Haier занимает лидирующие позиции в своем сегменте. Поэтому самой очевидной причиной аренды такого большого объема площадей является то, что в обозримом будущем Haier продолжит укрепляться на рынке и наращивать продажи в России, а для этого удобнее использовать местный большой склад, чем возить небольшие партии из Китая.

Фактически с начала года было крайне сложно найти объем свыше 50 000 кв. м, тем более сочетать в одном поиске такие критерии, как



объем, качество строительства, сроки готовности и направление. По факту, если у заказчика есть время подождать, то выбор по остальным критериям существенно расширяется, а если нет, то всегда приходится чем-то жертвовать. «PNK парк Домодедово» – выбор в его пользу никак жертвой назвать нельзя, однако мы хотим подчеркнуть, что в текущих реалиях выбор по каким-то из перечисленных параметров может быть и вынужденным.

**Константин Фомиченко,**  
партнер, региональный директор департамента индустриальной и складской недвижимости NF Group:

– Китайская компания Haier – один из крупнейших в мире производителей бытовой техники со 122 производственными площадками. Сделка по аренде структурами Haier 60 000 кв. м в «PNK парке Домодедово», консультантом которой выступила NF Group, – не только одна из крупнейших на складском рынке Московского региона в 2023 году, но и одна из немногих, инициированных иностранным участником. Этот шаг подчеркивает стратегические планы Haier по активному развитию и укреплению позиций на российском рынке, что создает основу для предположения о возможном расширении их арендных активов в других складских комплексах в будущем.



**Филипп Чайка,**  
партнер, руководитель отдела складской и индустриальной недвижимости IPG.Estate



**Александр Хомич,**  
генеральный директор, партнер Skladman USG



## КОМПЛЕКСНОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ

зданий и сооружений  
различного назначения -  
производственных,  
складских, офисных, торговых  
и сельскохозяйственных

**БОЛЕЕ**

**4.500.000**

квадратных метров  
запроектировано



[standartproject.ru](http://standartproject.ru)



Реклама 16+



РАЗРАБОТКА КОНЦЕПЦИИ ОБЪЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА

ВЫПОЛНЕНИЕ ПРЕДПРОЕКТНОЙ ПРОРАБОТКИ

РАЗРАБОТКА ПРОЕКТНОЙ И РАБОЧЕЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

ТЕХНИЧЕСКИЙ И АВТОРСКИЙ НАДЗОР



Телефон:  
+7 (499) 677-23-57



E-mail:  
[info@standartproject.ru](mailto:info@standartproject.ru)

Автор: Влад Лория

# Даешь рекорд

Рекордные показатели объема спроса и дефицита свободного предложения при отсутствии спекулятивного строительства, парад непрофильных игроков, кардинальное перераспределение логистических потоков с появлением новых хабов в самых неожиданных местах и усилением региональной экспансии в целом, продолжающийся рост электронной коммерции, максимальные арендные показатели при высокой ключевой ставке и постоянном росте себестоимости строительства – по итогам года сегмент складов и логистики сохранит статус самого «бумящего» и привлекательного.



По данным NF Group, сейчас в России более 44 млн кв. м качественных складских площадей. Половина из них – 24 млн кв. м – находится в Московском регионе. На Санкт-Петербург и Ленинградскую область приходится 11% рынка (4,9 млн кв. м). В остальных регионах РФ расположено 35% от общей площади – 15,3 млн кв. м.

За 10 лет, по оценкам компании, сегмент вырос в два

раза и продолжит динамичный рост, поскольку обеспеченность складскими площадями все еще находится на достаточно низком уровне по сравнению со странами Азии и Западной Европы.

По итогам 2023 года в России будет поставлен исторический рекорд по объему сделок со складской недвижимостью – объем спроса достигнет 6 млн кв. м площадей. Показатель бьет

рекордные 4,6 млн кв. м в 2021 году.

Топ-10 сделок сформирован основными федеральными игроками сектора онлайн-коммерции (маркетплейсами).

## ДЕЛО СДЕЛАНО

Год завершается для складского сегмента более чем успешно: в России уже заключено более 5 млн кв. м сделок, а по итогам года

значение индикатора пре-взойдет 5,5 млн кв. м, считает **Екатерина Ногай, руководитель департамента исследований и аналитики IBC Real Estate.**

**Антон Алябьев, старший директор, руководитель отдела складской и индустриальной недвижимости CORE.XP** по итогам 2023-го прогнозирует обновление рекорда 2021 года, когда были закрыты сделки на 4,2 млн кв. м, и называет показатель в 5,7 млн кв. м. «Год был богат на яркие сделки, – резюмирует он. – Это и крупные built-to-suit проекты, и сложные сделки продажи складских зданий, и другие, не менее значимые для рынка, истории».

Однако ключевые сделки на складском рынке в 2023 году были заключены с онлайн-ритейлерами, подчеркивает Екатерина Ногай. Так, общая сумма сделок Ozon превысила 1,5 млн кв. м, более 1 млн из которых – в регионах (Тюмень, Омск, Оренбург, Саратов). Для «ВсеИнструменты.ру» строятся два новых складских комплекса в «PNK Парке Чашниково» (115 тыс. кв. м) и на территории комплекса «A2 Обухово» (108,5 тыс. кв. м) в Московском регионе, а также складской комплекс в Екатеринбурге (25 тыс. кв. м).

Анализ загруженности основных девелоперов складской недвижимости показал, что 60% площадей, находящихся на конец III квартала 2023 года в стадии строительства, приходится на объекты под онлайн-коммерцию, поддерживают в NF Group. В Nikoliers долю игроков рынка электронной коммерции в распределении

арендованных и купленных площадей оценивают в 48%, следом идут логисты (14%), на представителей классического ретейла и дистрибьюторов приходится по 13% соответственно. Усиление фокуса компаний-арендаторов отмечается не только на городах-миллионниках, но и локациях с меньшим населением. Основными клиентами складского рынка сейчас выступают российские бизнесы, однако аналитики говорят и о высоком интересе со стороны азиатских игроков, а также росте спроса со стороны производителей и ЗрI. Так, одной из крупнейших стала сделка с китайским производителем Haier в «PNK Парке Домодедово» (60 тыс. кв. м). Примечательной Екатерина Ногай называет и небольшую сделку «Вкус-Вилл» в Ростове-на-Дону (3 тыс. кв. м) – это первый распределительный центр компании за пределами Москвы и Санкт-Петербурга.

### ПОСТАВЯТ НА СВОЕМ

По итогам 11 месяцев 2023 года ставки аренды на имеющиеся складские площади в стране выросли на 40–50%, достигнув в Московском регионе 8 200 руб./кв. м за помещения класса А, констатируют в IBC Real Estate. В CORE.XP также весь год наблюдали «стремительный рост» ставок. «Конечно, в первую очередь это касается готовых и уже строящихся объектов, где дефицит площадей тем более силен, – уточняет Антон Алябьев. – Однако ставки на проекты нового строительства, в том числе built-to-suit, тоже растут, догоняя существующее предложение, ввиду высокого спроса, увеличения



**ЕКАТЕРИНА НОГАЙ,**  
руководитель департамента исследований и аналитики IBC Real Estate.

ключевой ставки и удорожания себестоимости строительства». «Сошлись сразу несколько факторов, – поясняет Екатерина Ногай. – Стабилизация экономической ситуации и дальнейший рост онлайн-продаж в России активизировали региональную экспансию и спрос на складскую недвижимость со стороны крупнейших маркетплейсов и федеральных ритейлеров. Активность, конечно, наращивали также логистические операторы и дистрибьюторы, которые уже более полутора лет в непростых и постоянно меняющихся условиях налаживают экспортно-импортные поставки товаров».

Рекордные показатели объема спроса и дефицита свободного предложения во многом связаны с ре-

Прямая речь



Артем Хомышин, руководитель направления регионального развития бизнеса FM Logistic в России:

– 2023 год действительно смело можно назвать рекордным. Объем деловой активности 1-го полугодия превысил годовой объем прошлого года. Утверждение справедливо как для рынка контрактной логистики при оценке роста объемов оказываемых услуг ответственного хранения, так и для рынка складской недвижимости. Уже сейчас побит предыдущий рекорд 2019 года.

Крупнейшие сделки со складской недвижимостью в этом году закономерно были связаны с развитием игроков онлайн-торговли. Наибо-

ализацией потребностей, накопившихся с прошлого года, перераспределением логистических потоков и выходом крупных игроков из сегментов классического и онлайн-ритейла в регионы, соглашаются с другими собеседниками CRE в Nikoliers. В ходе анализа структуры арендаторов в портфелях ключевых собственников спекулятивных складских проектов эксперты NF Group зафиксировали и значительное уменьшение доли иностранных компаний. Замещение произошло стремительно, площади

более значительными же для рынка объектами стали склады «Озон» (МО Ватутинки, более 130 тыс. кв. м, и МО Юшково, более 100 тыс. кв. м); «ВсеИнструменты.ру» также установили своего рода рекорд, приняв два объекта в Московской области суммарной площадью более 200 тыс. кв. м (Чашниково и Обухово).

Стоит отметить, что при емкости рынка, оцениваемой в 45+ млн квадратных метров качественных складских площадей, уже более 12 млн заняты игроками рынка электронной торговли, из которых более 40% приходится на Московский регион.

При этом рынки логистики и складской недвижимости также столкнулись с необходимостью реагирования на внешний контекст. В течение года мы наблюдали как уход ряда игроков и замещение высвободившихся лотов другими бизнесами, так и ряд изменений, связанных со сменой собственников и/или брендов. Один из ярких примеров – кейс смены собственника в конце прошлого года у крупнейшего логистического парка «Южные врата» в подмосковном Домодедове.

заняли активно развивающиеся отечественные игроки, и вероятность роста доли вакантных площадей снова не подтвердилась.

**МОЛОДЕЖНАЯ СТРОЙКА**

Небывалая активность на складском рынке совпала с существенным увеличением ключевой ставки и себестоимости строительства, которые вкупе с сохраняющимися геополитическими рисками сдерживают девелоперов от реализации масштабных спекулятивных проектов, поддерживает Екатерина Ногай. В итоге вакантные блоки

практически моментально вымываются даже в строящихся объектах.

Рынок вновь вернулся к жесткому дефициту свободных помещений, темпы ввода не поспевают за стремительным ростом спроса, а предпосылок для разрешения ситуации пока нет, резюмируют в Nikoliers. Основные девелоперы складской недвижимости давно работают на пределе строительных возможностей, добавляют в NF Group.

К концу года уровень вакантности в Московском регионе может опуститься до критически низкой точки, находящейся в диапазоне от 0,1–0,3%, на региональном рынке (без учета Санкт-Петербурга) – до 1,0–1,3%, прогнозируют эксперты Nikoliers. На конец 2023 года совокупный объем введенных в эксплуатацию складских объектов может составить 1 661 тыс. кв. м на рынке Москвы (из них 69% – спекулятивного формата) при прогнозируемом объеме спроса в более чем 2,7 млн кв. м, и 816 тыс. кв. м на рынке регионов (без учета Санкт-Петербурга) (из них 12% – спекулятивного формата) при прогнозируемом объеме спроса в более чем 1,6 млн кв. м. «Было построено немало качественных объектов, – сообщает Антон Алябьев. – Отдельно выделю проект “PNK Парк МКАД-М4”. Объект расположен прямо на МКАД и имеет общую площадь 129 тыс. кв. м. Каждый из трех этажей комплекса является автономным с организацией доступа грузового транспорта через эстакады. Это действительно уникальный проект, не имеющий аналогов в России. К тому же

это крупнейший за всю историю рынка склад городского формата».

В свою очередь, Екатерина Ногай выделяет крупные и знаковые московские и региональные проекты маркетплейсов Wildberries и Ozon. Первый запустил несколько крупных распределительных центров – в Рязани, Краснодаре, Невинномысске, перечисляет она. Готовые проекты Ozon же пришлось на Московский регион (Обухово, Гривно, Ватутинки и др.); завершены две очереди фулфилмент-центра Ozon в индустриальном парке «Ромекс Теучежский».

Внимание ретейлеров в уходящем году привлекал и Краснодарский край – в станции Марьянская достроен распределительный центр «Пятерочки». А объект более 100 тыс. кв. м, который будет обслуживать логистические операции «Сбер Логистики», появился в Санкт-Петербурге в «Армада Парке».

### ТАБЛИЦА ВЛОЖЕНИЯ

Складской сегмент остается одним из самых привлекательных для инвесторов, в том числе непрофильных. «Высок интерес со стороны жилых девелоперов, которые уже начинают первые проекты, – перечисляет Антон Алябьев. – В условиях жесточайшего дефицита площадей и высокой загруженности ключевых складских девелоперов их выход, безусловно, позитивное явление. Рынок вообще очень ждет новых проектов – и спекулятивных, и под built-to-suit запросы, так что новые имена мы еще услышим». «Выход на складской рынок застройщиков жилой недвижимости – ПИК, создавших отдельное подраз-



деление для работы с коммерческой недвижимостью – Parametr, и Capital Group, стал самым ярким событием года, – считает Екатерина Ногай. – Эти два девелопера уже активно строят и развивают складские проекты. О выходе на складской рынок заявили также INGRAD, «Гранель», ФСК, однако их проекты еще не начали реализовываться. Ну а самым «хайповым» сег-

ментом в складах в 2023 году однозначно можно назвать light industrial».

«Пошли в склады», кажется, вообще все и везде, констатируют собеседники CRE. Со складским проектом в Казани стартует международный концерн DoorHan, первый девелоперский логотип анонсировала компания «Альфа-Строй», добавляет Антон Алябьев.

### Прямая речь >>>



Вячеслав Белобжецкий, предприниматель, директор компании «Логистика.Бизнес. Решения»:

– 1,1 млн кв. м – объем складской недвижимости в России, введенный в эксплуатацию с начала года, более 90% площадей законтрактованы еще на этапе строительства! И тем не менее, предложение

существенно меньше спроса: в большинстве регионов вакансии складов находится на уровне 1–1,8%. Общая же потребность в качественных складах составляет более 4 млн кв. м.

Среди событий года – началось строительство четвертого складского комплекса на территории «PNK Парк Домодедово»: его площадь составит более 80 тыс. кв. м. Из других громких событий – конфликт между крупным 3PL-оператором – компанией «Маршрут» – и арендодателем в рамках логистического центра на 30 тыс. кв. м.

Главный итог года для логистики – рост ее стоимости из-за дефицита ресурсов: операционного персонала, складов, транспорта. Уже за десять месяцев 2023-го стоимость логистики в цепи «производитель – поставщик – ретейлер» увеличилась на 20–23% в расчете на единицу продукции (куб. м, тонну).

## ЦИФРЫ И ФАКТЫ

На конец III квартала 2023 года объем предложения индустриально-складской недвижимости Петербурга составил 32,9 тыс. кв. м, при этом уровень вакансии в классе А снизился до 0,4%, в классе В составил 1,2%.

Большая часть этого небольшого объема вакансии, с учетом скрытого предложения, расположена на юге Петербурга – это порядка 68,6 тыс. кв. м, 6,2 тыс. кв. м вакантны на востоке города.

Объем ввода к концу сентября составил 262 031 кв. м, это чуть больше половины от заявленного на весь год. По итогам года к вводу в эксплуатацию анонсировано 485 860 кв. м. При этом из уже введенных объектов на спекулятивные пришлось всего 29%, или 76 250 кв. м в объемном выражении, большая же часть (185 781 кв. м) – это объекты, реализованные под собственные нужды.

Наиболее крупные объекты, заявленные к вводу до конца 2023 года: «PNK парк Шушары 3» (60 тыс. кв. м), ПСН «Новоселье 2» (18 600 кв. м), складской комплекс «На Московском» (15 564 кв. м), «Промбокс 2» (10 тыс. кв. м).

Ставка аренды на фоне дефицита площадей продолжает расти. К концу III квартала она составила 6 900 руб./кв. м/год в классе А и 6 000 руб./ кв. м/ год – в классе В triple net. С начала года ставка выросла на 16,9% в классе А и 28,2% в

классе В. К концу года ожидается увеличение до 7 100 руб. и 6 200 руб. за кв. м соответственно.

Общий объем поглощения на рынке индустриально-складской недвижимости Санкт-Петербурга по итогам I–III кварталов 2023 года составил 696 110 кв. м, что на 11% превышает итоговый показатель 2022 года. Лидирующим форматом сделок традиционно оказалась аренда, на нее пришлось порядка 84% от общего объема сделок за январь-сентябрь. Объем сделок продажи составил 84 430 кв. м. При этом здесь мы говорим о продаже готовых объектов. В структуре аренды доли сделок как в готовых объектах, так и в объектах BTS оказались практически одинаковыми – 40 и 48% соответственно.

Для сравнения^ по итогам 2022 года доля сделок аренды BTS составляла 34% (против 51% в готовых складах), в абсолютном выражении площадь таких сделок составляла 139 310 кв. м. Увеличение доли сделок аренды по модели BTS объясняется дефицитом готового предложения.

Заметное увеличение общего объема сделок по сравнению с прошлым годом связано с тем, что многие компании трансформировали бизнес-процессы и перестроили логистику, провели необходимую оптимизацию и переехали в секции меньшей площади либо, наоборот, приняли решение увеличить складские мощности.

Источник: Bright Rich | CORFAC International

Складские активы продолжают интересовать инвесторов, но большинство наиболее привлекательных проектов уже реализованы,

соглашаются в NF Group. Поэтому сегодня ими рассматриваются более сложные сделки, включая те, что связаны с форвардными

контрактами. Весь год эксперты компании наблюдали и активное возвращение формата built-to-suit: доля таких сделок по всей стране по итогам трех кварталов 2023-го составила 51% (в 2022 году – 24%).

Built-to-suit останется пока ключевым предложением на российском складском рынке, уверена Екатерина Ногай. Однако с учетом новых вводных по стоимости финансирования удлиняются переговоры и по built-to-suit; в ряде случаев происходит остановка проекта или пересмотр коммерческих условий по ранее предварительно согласованным условиям с арендатором или покупателем, указывают в Nikoliers. Строительство спекулятивных проектов на конец 2023-го практически полностью остановлено в ожидании повышения арендных ставок и стабилизации ключевой ставки ЦБ РФ. //

## Прямая речь >>>



Антон Комаров, управляющий активами логистической недвижимости, Accent Capital: – Год рекордов! Рекордное количество сделок, рекордные ставки, рекордно низкая вакансия. По итогам 9 месяцев 2023 года объем сделок составил 2,6 млн кв. м, и в

этом году мы явно увидим исторический рекорд. Вакантность упала до уровня менее 1%, ставки аренды с начала года выросли практически на 50%. Единственное, что остается на низком уровне, – динамика ввода новых площадей. На отрасль негативно влияет существенный рост ключевой ставки, приводя к значительному удорожанию стоимости обслуживания долга как для существующих, так и будущих проектов. По этой причине будет тормозиться и откладываться на будущее запуск новых складов.

В ближайшие месяцы динамика принципиально не изменится. Неудовлетворенный спрос останется значительным: этому будет способствовать низкий ввод, который и в следующем году останется, вероятнее всего, на прежнем уровне.

Автор: Иван Майоров

# Такие кадры

По итогам 11 месяцев склады и логистика остаются не только самым интересным для инвесторов и «бумящим» сегментом на рынке недвижимости, но и наиболее же нуждающимся в кадрах. Кадровики продолжают говорить о «постоянных авралах»: не хватает всех и на любых участках – от водителей, курьеров, упаковщиков и уборщиков до топ-менеджеров. Выходом могла бы стать роботизация, однако с учетом санкционного давления, обесценивания рубля и подорожания как импортных, так и российских решений для большинства игроков это пока невозможно.



«Конечно, основная причина дефицита кадров во всех сегментах – демографическая яма: последние 10 лет каждый год на рынок труда выходят примерно на 100 тысяч молодых людей меньше, чем было годом ранее, – размышляет **Алексей Захаров, президент и основатель портала по поиску работы SuperJob.** – Потери от ковида – еще примерно минус миллион человек с рынка труда, спецоперация – это еще минус два миллиона человек с рынка труда. Это контрактники, мобилизованные и куда-то отъехавшие».

На рынке востребованы массовые профессии, а вот «журналистов и директоров хватает», добавляет г-н Захаров. «Не хватает вообще всегда одних и тех же, и это не космические геологи, – поясняет эксперт. – Водители, медсестры, продавцы, строители, и так будет всегда. Не хватает тех, кого



**Алексей Захаров,**  
президент и основатель портала  
по поиску работы SuperJob



**Анна Пронина,**  
руководитель отдела по подбору  
персонала DAKO Professional Team



**Дмитрий Пучков,**  
директор по развитию  
«Авито Работы»



больше. Журналистов более чем достаточно, директоров найдем, а вот с курьерами проблемы».

Растет на российском рынке труда и средний возраст: в ближайшие семь лет доля трудоспособного населения в возрасте от 20 до 39 лет сократится на 17%, прогнозируют в Институте демографии НИУ ВШЭ. Еще один фактор – сокращение трудовых мигрантов: часть из тех, кто работал на линейных позициях, уехали из России еще в период пандемии, и многие не вернулись. «В 2023 году рынок труда вышел на новый виток дефицита кадров, – соглашается **Анна Пронина, руководитель отдела по подбору персонала DAKO Professional Team.** – Сегодня в стране рекордно низкая безработица, чем можно, безусловно, по праву гордиться, однако у этого достижения есть и обратная сторона медали – трудности, связанные с подбором сотрудников, дефицитом кадров».

В итоге рынок труда становится все более напряженным, продолжает г-жа Пронина: уже в мае количество вакансий увеличилось на 76% по сравнению с началом 2021 года. Число резюме за этот же период выросло всего на 15%. «Очевидно, что для многих сейчас не проблема найти или сменить работу, – поясняет она. – А самые хваткие работодатели сообразили, что проще вложиться в обучение, чем найти “готовый идеал”. Поэтому один из трендов года – развитие корпоративного обучения, институты наставничества, курсы внутри компании.

“Синие воротнички” давно ворвались в чат, тренд еще подогрела случившаяся год назад частичная мобилизация. Кроме того, растет отрасль промышленности, а значит, высокий показатель спроса на новые кадры и здесь».

Борьба за кандидатов обострилась до предела, подчеркивает Анна Пронина: бизнес растет и развивается, переориентируется на новые рынки, занимает доступные ниши, а значит, компаниям нужны люди. Однако свободных рук нет, и практически единственным быстрым выходом остается перекупать специалистов: 59% работодателей в качестве решения проблемы дефицита кадров видят рост ФОТ. «Но в сегодняшних реалиях работодатель не может позволить себе делать ставку только на рост зарплаты, даже если она конкурентная, – вздыхает эксперт. – Значит, приходится менять требования и снижать аппетиты, расширять возрастные границы для кандидатов. Сейчас более выигрышно будут выглядеть работодатели, которые стремятся улучшать качество работы с людьми на всех уровнях, делать ставку на человеческий капитал».

## ТРАНСПОРТ И КОМПАНИЯ

В октябре 2023 года сфера транспорта и логистики демонстрирует рост числа вакансий в 2,3 раза по сравнению с аналогичным периодом в прошлом году, подсчитывает **Дмитрий Пучков, директор по развитию «Авито Работы».** Средняя предлагаемая заработная плата в октябре



составила 76 028 рублей, что на 20% больше, чем в прошлом году. Ранее же, в сентябре, сфера транспорта и логистики вошла в топ-10 сегментов по наибольшему спросу на кадры, заняв шестое место.

Больше всего число предложений о работе выросло для логистов. В октябре 2023 года количество вакансий по стране для этих специалистов увеличилось в 1,7 раза (+71%) год к году, а средняя предлагаемая зарплата – на 29%, достигнув отметки 67 946 рублей в месяц. Количество вакансий для диспетчеров выросло на 58%, а средние зарплатные предложения – на 16% (40 685 рублей). За ними идут кладовщики с приростом числа вакансий на 56% и дальнбойщики – 50%. Увеличение предлагаемой оплаты труда для этих работников составило 19% (50 932 рубля) и 25% (133 398 рублей) соответственно. «В транспортно-логистическом секторе остро не хватает водителей и высококвалифицированного персонала – специалистов по продажам транспортных услуг, экспедиторов, – под- держивает **Александр**

**Альтшуллер, генеральный директор транспортно-экспедиторской компании "Модуль".** – Например, в нашем автопарке дефицит водителей категории Е составляет около 10%, и это непростая ситуация. Есть нехватка и водителей спецтехники, и докеров-механизаторов на наших терминально-логистических комплексах. При этом текучесть кадров у нас не превышает 0,7%. То есть дело в именно в ситуации

## КСТАТИ

Спрос на персонал в e-commerce растет, особенно в сегменте складского хозяйства, грузоперевозок и служб доставки. Конкурс на вакансию в сфере складского хозяйства и автомобильных перевозок в целом по РФ за год снизился в 2 раза (т. е. на вакансию сейчас претендуют на 50% меньше соискателей, чем в 2022 году).

Больше всего вакансий служб логистики в e-commerce – для курьеров (пеших, на самокате, велосипеде и автомобиле). Средний прирост заработных плат курьеров в мегаполисах за год составил 9%. В Москве средний заработок пеших курьеров вырос на 8%, водителей-курьеров – на 6%.

Исследование базы резюме показывает: средний возраст соискателей позиций рабочих и разнорабочих за год вырос (данные в целом по РФ). Среднестатистический комплектовщик по сравнению с 2022-м «постарел» на 6 лет, курьеры, водители-курьеры и грузчики – на 3 года.

Среди офисного персонала больше всего востребованы операторы колл-центров: для этого сегмента характерна высокая текучесть кадров. Прирост средних рыночных заработных плат специалистов контактных центров составил 10% за год.

Из-за высокой конкуренции предпринимателей в сфере e-commerce растет спрос на менеджеров по работе с маркетплейсами. Их средний заработок в Москве за год увеличился на 11%.

Среди IT-вакансий в e-commerce больше всего предложений для программистов Java. Их средний доход в столице составляет 300 000 руб. (+11% за год). На втором месте по востребованности – программисты JavaScript со средним заработком в 250 000 руб. в месяц (+14% за год).

Источник: SuperJob





**Александр Альтшуллер,**  
генеральный директор транс-  
портно-экспедиторской компании  
«Модуль»



**Мария Шиповалова,**  
директор по персоналу и комму-  
никациям FM Logistic в России



**Галина Кезикова,**  
директор по персоналу «Курьер  
Сервис Экспресс»



на рынке». **Мария Шипова-лова, директор по персоналу и коммуникациям FM Logistic в России,** также говорит о высоком спросе на операторов механизированных и автоматизированных складов, операторов ПК, водителей ричтраков и грузового транспорта. Особенно, по ее словам, трудно найти водителей. «Но вот в клининге еще острее чувствуется нехватка персонала, – добавляет Анна Пронина. – По-прежнему высок дефицит дворников, и мы сейчас фокусируемся на удержании наших клинеров».

### ПИСЬМО, ПОСЫЛКА, ПОКУПКА

Пандемия коронавируса три года назад спровоцировала и бум онлайн-сервисов, доставки, и всего, что с этим связано, напоминает Алексей Захаров. «Там сейчас можно зарабатывать больше, чем на производстве, имея квалификацию ниже, – поясняет он. – Соответственно, на производство люди не идут, потому что курьеру платят больше, чем токарю». Впрочем, курьеров тоже давно не хватает. По данным «Авито Работы», в преддверии сезона распродаж за последний месяц самыми востребованными работниками стали курьеры с приростом числа вакансий на 34% и средних зарплатных предложений на 36% (72 797 рублей). За последние 10 месяцев число вакансий для курьеров выросло в 3,1 раза, а средние предлагаемые заработные платы претерпели не сильные изменения, увеличившись лишь перед сезоном распродаж. Спрос

на комплектовщиков увеличился на 16%, а средние предлагаемые заработные платы кандидатов выросли на 29% (59 176 рублей).

Самая серьезная нехватка кадров в логистике наблюдается среди линейного персонала, соглашается **Галина Кезикова, директор по персоналу «Курьер Сервис Экспресс»:** требуются водители, курьеры и складской персонал, в частности операторы, кладовщики, комплектовщики, сборщики и т.д. «Борьба между работодателями за линейный персонал в первую очередь идет за счет роста зарплаты, основного фактора в мотивационной структуре данных работников, – указывает она. – Также предлагаются дополнительные дни к отпуску, оплачиваемые курсы и обучение, скидки на услуги компании, расширенный социальный пакет и т.д.».

Кроме того, работодатели активно отказываются от возрастных и гендерных стереотипов, устраняя действовавшие ранее барьеры при трудоустройстве. В результате, по словам Галины Кезиковой, условия работы на перечисленных позициях стали даже более привлекательными, в том числе по уровню дохода, чем у некоторых офисных работников, и частично проблему дефицита линейных сотрудников удалось решить за счет перехода на работу курьерами офисных специалистов.

### ПРИЧИНЯТЬ ДОБРО

По данным «Авито Работы», больше всего специалисты сферы логистики ценят стабильность и надежность



**Алексей Борисюк,**  
управляющий директор FM Bescar  
Asset Management

работодателя (43%), гибкий график (33%), хорошие условия работы (32%), приятный коллектив и атмосферу в нем (31%), а также достойный уровень оплаты труда (28%). «Уже общепринятыми методами привлечения и удержания сотрудников стали повышение зарплатных предложений, гибкий график, дополнительные бонусы, ДМС и развитие корпоративной культуры самой организации, – перечисляет Дмитрий Пучков. – Усиливается тренд на расширение границ найма, при котором работодатели чаще нанимают молодежь и представителей старшего поколения и готовы обучить их всем необходимым навыкам». «По целому ряду технических специальностей, например сантехников, электромехаников и т.п., за последний год в некоторых регионах зарплаты выросли на 60–70% и больше, – сообщает **Алексей Борисюк, управляющий директор FM Bescar Asset Management.** – Но людей все равно не хватает,

а сложнее становится не только искать, но и удерживать персонал. Люди начинают дольше выбирать, искать самые лучшие варианты для себя. И одним только ростом зарплат дело уже не решить. К тому же заказчики не готовы резко повышать стоимость контрактов, хотя и стали идти навстречу. Мы используем комплексный подход, который включает, помимо материальных поощрений (без которых никак), еще и нематериальные стимулы».

Удержание кадров работодателю в любом случае обходится дешевле, чем поиск новых сотрудников, добавляет Галина Кезикова. «Мы готовы предложить работу вахтовым методом, если соискатель проживает на расстоянии более 300 км от объекта, – делится Мария Шиповалова. – Достойные и безопасные условия труда, соцпакет, возможности обучения и роста. Мы, например, сами обучаем водителей ричтраков». «Только конкурентоспособная заработная плата и льготы, – со-

глашается Анна Пронина. – И совершенно необязательно приравнивать зарплату сотрудника клининга к зарплате программиста. Достаточно сделать ее выше, чем у конкурентов, это уже сыграет ключевую роль в удержании. Предоставление сотрудникам возможностей для роста и продвижения внутри компании, безусловно, помогает им оставаться мотивированными в продвижении по карьерной лестнице – скажем, из уборщика в бригадира, некоторые сотрудники могут быть наставниками новичков. Создание корпоративной культуры, которая ценит командную работу, открытое общение и уважение помогут сотрудникам почувствовать, что их ценят. Безопасная «химия», профессиональное оборудование и инвентарь, инструктажи по технике безопасности, средства защиты, курсы повышения квалификации – все это поможет сотрудникам почувствовать защищенность и заботу».

Привлекать новые кадры все сложнее, поддерживает Александр Альтшуллер: «В итоге мы растим специалистов сами: разработали различные форматы обучения и повышения квалификации, собственное учебное пособие, сотрудничаем с

## КСТАТИ

ИТ-компании предложили усилить меры господдержки для импортозамещения ПО. У многих российских предприятий-заказчиков для перехода на российский софт не хватает компетенций и средств.



**Василий Демин,**  
исполнительный директор  
консалтинговой компании  
«Координационный совет  
по логистике»

ДОСААФ России, оплачивая обучение водителей для последующего их трудоустройства в компании».

### РОБОТНЫЙ ДОМ

Однако увеличение зарплаты на 15–20% не решает вопросов по привлечению нужного объема персонала, а формула «X2» убивает себестоимость, и продукция становится неконкурентной, констатирует **Василий Демин, исполнительный директор консалтинговой компании «Координационный совет по логистике»**. В итоге компании все активнее смотрят в роботизацию и автоматизацию для замены массовых рутинных складских операций. По его словам, для большинства бизнесов можно заменить от 20 до 80% персонала с помощью легкой роботизации (напольная роботизация), конвейеров, сортеров или кранов-штабелеров. В транспорте, правда, намно-

го хуже: первые беспилотные транспортные средства тестируются на федеральных трассах уже в этом году, но массовое и экономически целесообразное использование начнется после преодоления и нормативных, и технических барьеров, а это – перспектива 2028–2030 годов. «Сейчас автоматизировано в пределах 5–7% общего количества складов, если говорить про замену ручного труда автоматикой и роботизацией, – констатирует Василий Демин. – Ручной труд можно заменить практически любой, и уже сейчас, вопрос только в стоимости. Например, на складах замена ручного и механизированного труда роботизацией при выполнении операций с палетами и коробами экономически оправдана при большом объеме, а штучная комплектация, специальная упаковка и маркировка, особенно разноформатной нестан-

дартной продукции, практически никогда не окупаема при текущем уровне развития технологий».

Дмитрий Пучков также отмечает активную роботизацию в направлении производственной логистики. «Материальные потоки легче всего обеспечить именно механизмами, – поясняет он. – Тяжелее всего будет заменить курьеров и грузоперевозчиков, поскольку не только сфера логистики, но и в целом все отрасли не располагают достаточным объемом средств и технологий, чтобы заполнить “штат” роботами, способными быстро, точно и безопасно доставлять груз на близкие и дальние расстояния».

В итоге пока технологии выступают вспомогательными инструментами и не могут в необходимом объеме компенсировать человеческий труд и спрос работодателей на кадры, подчеркивает эксперт. «Роботизация складской и производственной логистики является отличным примером успешного внедрения технологий для максимальной оптимизации процессов, но для многих этот вариант остается недоступным из-за высоких цен и долгосроч-



ной окупаемости, – резюмирует он. – То же самое можно сказать о курьерской доставке при помощи роботов, которую начали тестировать и внедрять: пока такой способ не способен существовать в больших масштабах из-за множества нюансов и ограничений».

«Вот смотрите: в нашей компании сейчас функционирует собственный программный отдел, который автоматизирует многие этапы работы экспедиторов, – рассказывает Александр Альтшуллер. – Однако полностью исключить из процесса грамотного специалиста по организации доставки грузов, к сожалению, нельзя». Автоматизация пока вообще позволяет не столько заменить человека, сколько оптимизировать его рабочее время, позволив подчас выполнять функции как полторы или даже две штатные единицы, уточняет Алексей Борисюк. «Наша компания, например, активно применяет на своих объектах беспилотные технологии, в частности, проводит инвентаризацию дронами, – сообщает Мария Шиповалова. – Новое оборудование, новые ИТ-продукты требуют и от старых, и от новых сотрудников непрерывного обучения и осваивания новых навыков. Так, оператор ПК сегодня должен работать уже с несколькими разными программами, сотрудники службы безопасности – использовать автоматизированное оборудование на КПП для ускорения погрузки/выгрузки и т.д.».

Кроме того, рынок уже давно нуждается в специалистах по, собственно, ро-



ботизации складов и транспорта, а вот их полноценно (и хотя бы как-то) не готовят нигде, и дефицит высочайший, добавляет Василий Демин.

### СИНЯЯ БЛУЗА

При таком дефиците линейных кадров и буквально битве работодателей за персонал рынок может в итоге столкнуться с тем, что не все компании смогут продолжать зарплатную гонку, констатирует Галина Кезикова. «Уже сейчас у части из них снижается рентабельность из-за возросшей стоимости персонала, – соглашается она с другими собеседниками CRE. – Рано или поздно кадровый голод может затронуть все уровни, по-

скольку растущие зарплаты «синих воротничков» будут вымывать кадры и из числа офисных сотрудников – они все больше будут соглашаться на профессиональную переориентацию».

Полностью перекрыть в моменте нехватку кадров невозможно, убеждена г-жа Кезикова: необходима реструктуризация занятости на уровне государства, которое должно определить, какими темпами будут развиваться промышленность и другие отрасли экономики в ближайшие 10 и более лет, какие источники пополнения рабочей силы будут для этого задействованы. «Это оптимизирует штат, но для большинства задач человек будет нужен всегда», – резюмирует эксперт. ///



Автор: Станислав Ахмедзянов, управляющий партнер IBC Global

# Регионы просыпаются, склады появляются

Сейчас у всех регионов есть уникальная возможность ухватить свое геополитическое счастье за хвост и расцвести логистической инфраструктурой. Для этого требуется одно – заинтересованность власти на местах, готовность создавать более привлекательный инвестиционный климат.



Станислав Ахмедзянов

## СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ И ЛОГИСТИЧЕСКИЙ ГВОЗДЬ

Рынок качественной складской недвижимости России, по разным данным, составляет порядка 42,5–43 млн кв. м, при этом больше 55% этого объема сосредоточено в Московском регионе, еще порядка 10% – приходится на

Петербург, и остальной объемом распределен по регионам. Чувствуется перекося? Да, но ему есть простое объяснение – долгое время у нас была ориентация на Запад, и при выстраивании отношений с западными и скандинавскими странами Москва и Санкт-Петербург являлись главными логистическими хабами страны.

Среднемесячные поставки из Европы в Россию в 2021-м составляли 7,4 млрд евро, а в 2018–2019 годах экспортировали 7,1 млрд в месяц. Такой товароборот требовал соответствующей инфраструктуры, а через эти города проходят основные автомобильные и железнодорожные маршруты, связывающие различные регионы, а также международные транспортные коридоры. Санкт-Петербург имеет прямой доступ к Балтийскому морю, что делало его ключевым портом для международной торговли. В общем, геогра-

фическое положение и отношения с западом обеспечили двум столицам положение центров дистрибуции товаров как для внутреннего рынка, так и для экспорта и импорта. А наличие развитой инфраструктуры позволяло оптимизировать цепочки поставок, сокращая время и стоимость доставки товаров.

Вообще ранее вся наша логистика (с городами и маршрутами) схематично была похожа на гвоздь со шляпкой в западной части (ее формировали Москва, Санкт-Петербург, Краснодар и Новороссийск) и стержнем – в восточной (Москва, Казань, Екатеринбург, Новосибирск, временами Владивосток). Но сейчас появились более приоритетные направления, а некоторые города, например Петербург, временно потеряли свой статус. Увы, но логистический гвоздь попал северной столице в колесо, а причина – в геополитике.

## НОВЫЕ ФАВОРИТЫ И УНИКАЛЬНЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ

Уже почти полтора года Россия совершает разворот на Восток, перестраивает полностью собственные логистические цепочки, диверсифицирует торговые партнерства, усиливает имеющиеся и создает новые транспортные коридоры. С момента ввода санкций товарооборот с Европой, по разным данным, упал на 70%, есть еще интересная статистика от TAdviser, которая говорит о том, что в апреле 2023-го поставки российских товаров в ЕС-27 рухнули в 5,8 раза (с 23,5 до 4 млрд евро год к году). С экспортом ситуация чуть лучше – полной блокады добиться не удалось, и страны Европы поставили товаров в Россию за январь-март 2023 на 3,8 млрд евро в среднем за месяц, а в марте – 4,3 млрд. Зато с восточными соседями позитивная динамика: в январе 2023



года товарооборот Казахстана с Россией достиг 2 млрд долларов – на 17,6% больше, чем годом ранее. При этом импорт из Казахстана в РФ вырос на 52,5%, до 869,6 млн долларов. Ряд экспертов называли более внушительные цифры: с 2022 года товарооборот с Казахстаном вырос более чем на 100%, и почти на 40% вырос товарооборот со странами Юго-Восточной Азии.

Такая перестройка потребовала колоссальных инвестиций в логистическую и транспортную инфраструктуру ряда городов, которые оказались ключевыми звеньями в новых цепочках поставок. Например, выросло значение порта во Владивостоке (через него возможно провозить практически любые товары) и Новороссийске (т.к. доставка грузов ведется через пролив Босфор, есть ограничения по категориям разрешенных к провозу товаров). Такое же положение у Астрахани, Волгограда, Оренбурга, Челябинска, Новосибирска, Екатеринбурга, Хабаровска и городов, расположенных в непосредственной близости к сухопутной границе России с Казахстаном, Азербайджаном, Китаем и Монголией.

Расширение торговли с Азиатско-Тихоокеанским регионом делает Приморский и Хабаровский края ключевыми для формирования новых логистических маршрутов, Сибирь становится важным транзитным коридором, соединяющим европейскую часть России с азиатскими странами, Урал служит стратегическим мостом между западными и восточными рынками и так далее.

### Крупнейшие объекты, введенные в эксплуатацию за 9 мес. 2023 г., Санкт-Петербург

Название объекта	Девелопер/ Собственник	Складская площадь, кв. м
«Армада Парк Шушары»	«Адамант»	107 115
«Русич-Шушары»	«Русич»	45 025
«Проект 111»	«Глория»	29 691*

\* Для объекта компании «Проект 111» приведена общая площадь здания.

ИСТОЧНИК: NF Group Research, 2023

### Крупнейшие объекты, ожидаемые к вводу в эксплуатацию в IV кв. 2023 г.

Название объекта	Девелопер/ Собственник	Складская площадь, кв. м
«Адмирал» Волхонское ш.	Admiral	63 878
«PNK Парк Шушары-3»	PNK Group	61 062
«Грандо»	УК «Грандо»	10 000

ИСТОЧНИК: NF Group Research, 2023



Сейчас эти регионы получили, с одной стороны, дополнительную нагрузку в виде увеличенного товарооборота, стали болевыми воспалившимися точками в отсутствие достаточных решений и инфраструктуры. Но с другой стороны – это возможность «переболеть», ухватить свое геополитическое счастье за хвост и вырастить капилляры, т.е. транспортные сети, логистические парки, привлечь инвестиции и использовать ситуацию как точку роста. Важно, чтобы представители власти на местах создали правильный климат, в котором такое развитие возможно.

### **НЕ ХВАТАЕТ НЕ ТОЛЬКО СКЛАДОВ**

IBC Global уже более 15 лет работает на региональном рынке. У нас в портфеле более 80 реализованных проектов в 63 регионах России. Конечно, за это время встречались города, проекты в которых так и не стали успешными кейсами, потому что представители власти оказались еще более целеустремленными, чем мы, но эта устремленность имела противоположный вектор.

Для развития складского девелопмента важно создавать особые экономиче-

ские зоны или формировать адекватный и соответствующий специфике объектов земельный банк, в хорошей локации, с доступом к транспортным магистралям, коммуникациям и энергетическим мощностям, желательно – рядом с населенными пунктами. Это привлечет торговые компании или логистов, которые будут готовы инвестировать в строительство и обеспечить рабочими местами близлежащие районы.

У нас есть примеры, когда при развитии логистического хаба со стороны органов власти оказывалась поддержка и строились транспортные развязки, объездные дороги, оказывалась помощь в подведении коммуникаций и т.д. Мы не раз встречали понимание и заинтересованность, ведь речь – о миллиардных инвестициях в развитие региона. Но в целом, конечно, с этим проблема. По факту в ряде областей сложно получить даже обычную грамотную консультацию, тебе предоставляют неподготовленную землю или очень формально выполняют принятые постановления.

Большим стимулом для строительства инфраструктурных складских объектов

станет временное освобождение от налога. Такой шаг позволил бы оперативно найти инвестора или получить кредит на строительство, а сам процесс развития проекта для девелопера перестал бы быть квестом. Регион не останется в убытке, он получит рабочие места и инфраструктуру, потому что построенный за миллиардные инвестиции объект не исчезнет в момент, а прослужит десятилетия, в складах очень слабая амортизация (при грамотном девелопменте). Каждый объект класса А, построенный даже 10–15 лет назад, сохраняет свои качественные эксплуатационные характеристики и может быть использован для работы как минимум несколько десятилетий, тем более что требования к планировкам и дизайну в данном случае не меняются практически вообще.

### **РАЗВИТИЕ ВОПРЕКИ**

Если некоторые регионы все еще не успели понять те возможности, которые перед ними открылись, то инвесторам два раза повторять не надо. В 2020 году, после того как резкий рост онлайн-ритейла спровоцировал повышенный спрос на складскую недвижимость, этот сегмент распробовали на вкус и инвесторы (профессиональные и частные), и вот к 2023 году мы подошли уже с полным осознанием того факта, что инвестиции в склады – это почти полное отсутствие рисков (сказываются их постоянный дефицит и инфраструктурное назначение) и притом – отличная окупаемость.

Сейчас в общем объеме инвестиций на склады приходится 9% – кажется, что не так много, но если говорить о



сделках со складами в абсолютном выражении, то здесь держится уровень 2020–2021 годов – к концу года таких сделок будет на общую сумму порядка 60 млрд рублей (меньше раза в два, чем в 2022, но здесь, в отличие от других сегментов, почти нет сделок с иностранными компаниями). А с учетом того, какие площади можно купить на эти деньги, это действительно бум инвестиций! По средней цене старых и новых складов – около 1 млн кв. м при общих 33 млн кв. м по всей России и 22 млн кв. м по Москве (рассматривается класс А). То есть продан инвестору будет каждый 5–8-й склад.

Интерес инвесторов к складскому сектору мы видим в наших проектах в регионах. Сейчас мы ведем параллельно реализацию высококласных объектов в 17 городах. Например, недавно было принято решение о расширении складского комплекса класса А в Хабаровске, почти в полтора раза, инвестор и собственник увидели высокий спрос и полное отсутствие предложения, конечно, сыграла свою роль и геополитическая ситуация. В Южно-Сахалинске долгое

время никто не решался строить (очень непростая локация для такой задачи). Но в 2023 году мы нашли инвестора и стартовали со строительством логистического парка «Сахалинский» на 100 000 кв. м; при средней ставке на текущий момент в 17 860 руб. за кв. м (без НДС и ОПЕХ) вся первая очередь законтракована, выходим на проектирование второй.

### ВОПРОС НА МИЛЛИАРД – ПОЧЕМУ НЕ СТРОЯТ?

Во-первых, несмотря на то, что склад из всех типов коммерческой недвижимости является самым «простым» и бюджетным, порог входа здесь все равно высок – начинается от миллиарда рублей. Используются заемные средства. По правилам, требуется обосновывать целевое использование заемного капитала, и при займе на спекулятивное строительство банк берет не только залог на будущий объект, но и обеспечение дополнительного залога. Экономически это невыгодно.

Во-вторых, не строят из-за тех же рисков. Спекулятивное строительство возлагает все риски на девелопера, а при нестабильной себестоимости

это может сильно сказаться на экономической модели. Другое дело – BTS, где в договоре можно многое предусмотреть и часть рисков разделить с арендатором, но такое бывает не часто.

В-третьих, присутствует проблема получения земли, изменения вида разрешенного использования, отсутствует помощь с техническими условиями. Ситуация вроде бы выправляется, но по факту во многих регионах – только номинально.

Есть еще сложности с кадрами, поиском специалистов, строителей и управляющих компаний, в общем, перечень длинный. Сдерживающие факторы способствуют очень низкому приросту качественных спекулятивных складов. Это приводит к ограниченному предложению – в ключевых регионах доля свободных площадей держится на уровне менее 1%, в некоторых складах нет вообще. Но энтузиазм экспертов и игроков рынка, которые готовы вести такие проекты под ключ от создания концепта до запуска всех бизнес-процессов на объекте, а также ограниченные возможности инвестирования за пределами страны помогают оживить процесс. Играет на руку и повышение ставок аренды, только за 2023 год мы отмечаем рост на 20–30%, что для инвестора очень привлекательно.

В общем, в ближайшие 3–5 лет нас ждет фаза активного освоения рынков складской недвижимости в регионах, дефицит качественных площадей здесь составляет десятки миллионов квадратных метров, работы хватит всем. ///



**CRE**   
**MOSCOW AWARDS 2024**

**XXI**

ЕЖЕГОДНАЯ  
ПРЕМИЯ В ОБЛАСТИ  
КОММЕРЧЕСКОЙ  
НЕДВИЖИМОСТИ

# ЛИДЕРЫ НОВОЙ РЕАЛЬНОСТИ!

18 АПРЕЛЯ 2024  
БАРВИХА LUXURY VILLAGE

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР:



**RAVEN RUSSIA**

ПАРТНЕР:

**parametr**

СПОНСОР НОМИНАЦИИ:



ПРИ ПОДДЕРЖКЕ:

**c|R|e**

**СРОБЕТИЛ**

**c|R|e ru**



ЗАБРОНИРОВАТЬ  
ЛУЧШИЕ МЕСТА  
499 490 04 79  
ДОб. 120 / 123 / 126

ИНФОРМАЦИЯ  
НА САЙТЕ  
[WWW.CRE-AWARDS.RU](http://WWW.CRE-AWARDS.RU)

ПО ВОПРОСАМ  
СПОНСОРСТВА  
985 217 28 68

16+ РЕКЛАМА

Автор: Алина Арсенина

# Законы с основаниями

Каждые три месяца CRE опрашивает ведущих российских экспертов в области права о самых важных законодательных изменениях для рынка складов и логистики. Сегодня юристы отвечают на вопросы редакции по итогам инициатив 11 месяцев 2023 года.



**Юрий Аксенов,**  
партнер, Orchards

– Значимых для рынка законодательных нововведений за 11 месяцев оказалось не много, и носили они точечный характер.

Так, в апреле приняты изменения в Федеральный закон «О безопасном обращении с пестицидами и агрохимикатами» в части государственного контроля на складах временного хранения в отношении этого вида продукции, ввозимого из иностранных государств, в целях защиты на-

циональных интересов Российской Федерации. Как указывали разработчики законопроекта, несвоевременное получение средств защиты растений сельскохозяйственными товаропроизводителями может отразиться на сроках начала и успешности проведения посевной кампании, а также подтолкнуть их к поиску нелегальных альтернативных средств. Ожидается, что перенос контроля на склады временного

хранения позволит оптимизировать проведение контрольных мероприятий в отношении ввоза пестицидов и агрохимикатов и разгрузить специализированные пункты пропуска на границе благодаря перемещению проведения контрольно-надзорных мероприятий вглубь страны.

В августе принят Федеральный закон «О северном завозе», вступающий в силу с 01.04.2024 и регулирующий вопросы завоза грузов в районы Крайнего Севера и отношения по ценообразованию в данной сфере. Как указано в пояснительной записке к законопроекту, расположенные в 25 субъектах Российской Федерации населенные пункты не имеют собственной технологической базы для производства большинства товаров, необходимых для жизнеобеспечения населения и функционирования экономики.

Отсутствие системного подхода к организации и осуществлению северного завоза на федеральном уровне привело к формированию недостаточно эффективной, децентрализованной модели его организации и осуществления, при которой существуют риски нарушения сроков доставки жизненно важных товаров и возникает необходимость «ручного управления» процессами как на уровне Правительства Российской Федерации, так и на уровне высших исполнительных органов власти субъектов Российской Федерации. Новый закон создаст правовые и организационные основы осуществления северного завоза, закрепляет распределение полномочий между уровнями власти, определяет координатора и единого морского оператора северного завоза, вводит категорирование грузов северного за-

воза для целей дифференциации мер государственной и муниципальной поддержки.

Также стоит отметить принятие ряда подзаконных актов, давших старт с 1 апреля эксперименту с бондовыми складами в России.

В свою очередь, в контексте правоприменительной практики обращают на себя внимание два основных направления: во-первых, продолжающийся выход иностранных игроков с российского складского рынка (по разным оценкам – до 12% от общего объема иностранных инвестиций) под контролем специально созданной правительственной подкомиссии, определяющей условия такого выхода; во-вторых, активность правоохранительных органов в отношении персонала складских комплексов под предлогом борьбы с нарушениями миграционного законодательства.



**Сергей Трахтенберг,**

партнер, руководитель практики недвижимости и строительства, Nextons (ex-Dentons)

– На наш взгляд, текущий год можно охарактеризовать как достаточно спокойный с точки зрения каких-либо нововведений в сфере коммерческой недвижимости и складов, в частности, что дало возможность собственникам и операторам складской недвижимости освоиться в новых реалиях рынка. Вместе с тем мы бы хотели отдельно обратить внимание на текущие проекты, которые в будущем могут дать толчок для активного развития законодательной базы в сегменте

складской недвижимости.

Во-первых, это запуск экспериментального бондового склада в Татарстане в апреле 2023 года, режим которого облегчает процедуры таможенного оформления товаров, ввозимых из-за рубежа. В случае если эксперимент будет признан успешным, мы не исключаем, что в перспективе развитие бондовых складов в России приведет к дальнейшему росту спроса на складскую недвижимость.

Вторым важным нововведением является планируемый эксперимент по онлайн-продаже алкогольной продукции. Соответствующие поправки в закон об обороте спирто-содержащей продукции в настоящее время активно обсуждаются в Государственной Думе. Ожидается, что на начальном этапе в эксперименте будет участвовать только Почта России. Однако в случае удачной реализации эксперимента к проекту могут быть подключены маркетплейсы. Расширение товарного ассортимента на маркетплей-

сах также может повлиять на рост спроса на дополнительные складские площади.

Во-вторых, в сентябре вступили в действие критерии отнесения строений и сооружений к объектам вспомогательного использования, утвержденные Правительством РФ. Согласно Градостроительному кодексу РФ, строительство объектов вспомогательного использования не требует выдачи разрешения на строительство. Следовательно, утверждение конкретных критериев, позволяющих определенно установить, какие именно строения и сооружения относятся к объектам вспомогательного использования, поможет существенно оптимизировать строительство инфраструктурных объектов складских и логистических парков, в том числе подстанций, отопительных сооружений и т.п.

Отдельно хотим обратить внимание на последние новости о том, что Российская национальная перестраховочная компания пересмотрела условия страхования



складских рисков. В частности, из покрытия были исключены убытки в связи с нарушением требований правил пожарной и промышленной безопасности, а также были увеличены тарифы. Безусловно, такое изменение условий перестрахования в первую очередь скажется на стоимости страховых премий по договорам страхования с собственниками объектов. Как следствие, собствен-

ники будут заинтересованы в том, чтобы переложить дополнительные расходы на арендаторов. И если в случае с договорами, где операционные расходы рассчитываются по принципу open book, это не представляет затруднений, то в случае расчета операционных расходов по сар у арендодателей возникнут сложности с компенсацией таких расходов арендаторами.



**Елена Степанова,**  
партнер, руководитель практики  
недвижимости и строительства  
Capital Legal Services:

– Ряд нововведений представляется значимым в контексте продолжающейся цифровизации российской экономики в целом и логистических процедур – в частности. Постановлением Правительства РФ от 25 марта 2023 года №476 внесены изменения в порядок обмена электронными перевозочными документами в системе ГИС ЭПД. Предполагается, что документооборот будет упрощен и ускорен, поскольку перевозчики смогут формировать договор фрахтования, заказ (заказку) и путевой лист в электронном виде. Кроме того, деятельность логистических компаний станет более открытой для государства, что, вероятно, выведет часть игроков рынка логистики из теневого сектора.

Другим цифровым решением является введение электронных очередей на автомобильных пунктах пропуска для проезда

коммерческого грузового транспорта с 01 сентября 2023 года. Это сократит время ожидания на границах для водителей и позволит транспортным компаниям более точно планировать международные экспедиции, снижая соответствующие издержки. Поскольку проект является пилотным, на данный момент бронирование очереди ограничено тремя наиболее загруженными пунктами пропуска, для которых электронные очереди наиболее актуальны, регистрация же происходит через сайт Росгранстроя. Однако власти планируют расширить количество пунктов пропуска, а также предусмотреть возможность брони через Госуслуги и уже упомянутую ГИС ЭПД с 01 марта 2024 года.

Говоря о международных экспедициях, следует упомянуть Соглашение России и Беларуси о международных автомобильных перевозках, подписанное в августе 2023 года, которое предусматривает постепенную отмену разрешительной системы международных перевозок в третьи страны. В результате белорусским перевозчикам не потребуются разрешения на проезд и выезд на российском рынке, а компаниям из России – на белорусском. Таким образом, транзитные перевозки в третьи страны станут двусторонними, что потенциально позволит снизить стоимость логистических услуг.

С 01 сентября 2023 года вступил в силу Федеральный закон от 24 июля 2023 года №374, который ввел

в оборот термин «опорная сеть автомобильных дорог». К этой сети относятся наиболее важные, востребованные автодороги, совокупная протяженность которых на данный момент составляет более 136 тыс. км. Предполагается, что опорная сеть дорог подлежит приоритетному развитию посредством соответствующих региональных планов дорожной деятельности, что позволит обеспечить бесперебойное движение грузовых транспортных средств, увеличить их транспортную доступность. Это закон отложенного действия, что позволит перевозчикам снизить издержки и увеличить объемы перевозок за счет более развитой и доступной дорожной сети, когда она будет обновлена, введена в эксплуатацию.

Наконец, нельзя не упомянуть эксперимент по созданию бондовых складов, который начался 01 апреля 2023 года и будет действовать до 01 апреля 2024 года (введен Постановлением Правительства РФ №1962 от 02 ноября 2022 года), единственным оператором которых была назначена «Почта России». Бондовые склады представляются перспективными не только для рынка электронной коммерции, но и для сегмента логистики и складов: увеличение объемов грузопотока, снижение дефицита товаров из-за ухода иностранных компаний с российского рынка, создание рабочих мест, если эксперимент окажется успешным. Разумеется, формат эксперимента не позволяет делать

глобальных прогнозов, однако внедрение такого свежего инструмента оценивается однозначно положительно.

– С какими нововведениями были сложности? Что нуждается в дополнениях и переработке?

– Указанные выше нововведения не столкнулись с серьезными сложностями, необходимостью внесения дополнений, переработки, в отличие от недавних «громких инициатив», которые вовсе не были приняты.

Все еще не утихает обсуждение так называемого инфраструктурного платежа в размере 0,5% годового оборота с маркетплейсов в пользу «Почты России». Принятие такой меры обоснованно критикуется в связи с предсказуемым увеличением цен на товары, поскольку маркетплейсы переложат эту стоимость на продавцов, а те – на покупателей. Это может негативно сказаться на прибыли маркетплейсов, что опосредованно может повлиять на рынок логистики: принятие инфраструктурного платежа может привести к росту популярности других, более

конкурентных курьерских служб. В то же время «Почта России» действительно является уникальной структурой, которая несет в том числе социальную нагрузку – направляет грузы туда, куда их подчас невыгодно направлять. Однако подход, связанный с обеспечением этого статуса за счет маркетплейсов, кажется несправедливым и нерыночным.

Вспомним и инициативу грузоперевозчиков с топливным демпфером, который планировалось направить на сдерживание роста стоимости доставки грузов в связи с резким подорожанием топлива. Однако, как и прогнозировалось, данная инициатива не была серьезно воспринята Правительством, поскольку ее реализация была чрезвычайно дорогостоящей и не решала вопрос нестабильности цен на топливо в долгосрочной перспективе.

– Что законодателем еще готовится к принятию до февраля?

– В данный момент все еще рассматривается законопроект №296887-8, который прошел первое чтение в Госдуме. Он предусматри-



вает внесение изменений в таможенное регулирование РФ с целью упрощения совершения таможенных операций, сокращения их сроков выполнения. Кроме того, повышенные требования к складам временного хранения и их оборудованию позволят обрабатывать грузы более оперативно, а также обеспечить бесперебойную работу этих складов. Предполагается, что это будет достигнуто за счет введения автоматизированных систем контроля и отслеживания перемещения товаров, транспортных средств и людей на территории складов временного хранения, что, помимо прочего, потенциально может минимизировать коррупционные риски.



**Екатерина Верле,**  
советник, соруководитель  
практики недвижимости  
и строительства Адвокатского  
бюро ЕПАМ (АБ ЕПАМ)

– Рынок недвижимости по-прежнему ждет активного внедрения единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования (то есть документа, объединяю-

щего в себе генеральный план и правила землепользования и застройки («ПЗЗ») для соответствующей территории). Принципиальная возможность разработки такого документа появилась в Градостроительном кодексе в конце 2022 года.

Такой единый документ весьма полезен как для застройщиков в целом, так и для застройщиков складов. Предполагается, что он будет содержать в себе полный свод информации о планируемом развитии территории, а также существующих градостроительных требованиях и ограничениях. Это удобно: застройщику не потребуется искать информацию по двум разным источникам, отслеживать планируемые изменения двух разных документов

и обеспечивать синхронизацию данных генерального плана и ПЗЗ в случае их противоречий (что часто имело место на практике). Если же развитие складской площадки потребует внесения изменений в документы территориального планирования и зонирования, то достаточно будет внести изменения в такой единый документ, а не в два разных, как раньше.

Однако реализация этой прекрасной идеи запаздывает, что ожидаемо, поскольку задача непростая. За этот год в ее развитие было принято только одно постановление Правительства РФ от 29.06.2023 № 1076 «Об утверждении Правил подготовки и утверждения единого документа территориального планирования и

градостроительного зонирования поселения, муниципального округа, городского округа, внесения в него изменений и состава мате-

риалов по обоснованию единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования поселения, му-

ниципального округа, городского округа». Пока ни одного такого единого документа в России утверждено не было.



**Виталий Можаровский,**  
ALUMNI Partners



**Инна Фирсова**  
ALUMNI Partners

– В июле 2023 года были приняты изменения в ГК РФ, устанавливающие режим общего имущества собственников недвижимых вещей (ФЗ №351-ФЗ от 24.07.2023 года). Положения, определяющие режим общей собственности, последовательно вводятся в российское законодательство. Первоначально в законодательстве были лишь положения, регулирующие общее имущество жилых многоквартирных домов (положения ЖК РФ и ФЗ №214-ФЗ «О долевом строительстве...»), а регулирование в отношении общего имущества в нежилых объектах недвижимости отсутствовало, по аналогии применялись положения законодательства в отношении жилых зданий (Постановление Пленума ВАС РФ №64 от 23.07.2009 года). В 2021 году в ГК РФ были включены положения об общем имуществе собственников помещений и машиномест в зданиях. Теперь законодатель установил, что общим имуществом в силу закона может являться не только имущество, обслуживающее различные помещения, расположенные в одном здании, но и имущество, использование которого предполагалось для удовлетворения общих потребностей собственников нескольких недвижимых вещей, расположен-

ных в пределах одной территории и физически или технологически связанных. Закон также определил, что если в порядке, установленном законом, определены границы общей территории и предусмотрено создание на ней общего имущества, то собственникам земельных участков, расположенных на этой территории, принадлежат также доли в праве общей собственности на земельные участки общего назначения, если иное не предусмотрено законом. Более того, ГК устанавливает, что законом может быть предусмотрено, что доля в праве общей собственности на общее имущество принадлежит собственнику здания или сооружения, расположенного на чужом земельном участке.

Новые положения ГК устанавливают не только принципы признания имущества общим, но также и порядок владения, пользования и распоряжения таким имуществом, особенности управления им. Положения вступили в силу с 1 октября 2023 года. Они крайне актуальны для урегулирования отношений собственников объектов недвижимости, расположенных в пределах единой технологической территории (например, собственников складских и производственных корпусов в технологических

парках), применительно к общей инфраструктуре (дороги, подключения к инженерной инфраструктуре и т.д.). Эти нововведения могут повлиять на структурирование строительных проектов, предполагающих общую инфраструктуру, поскольку застройщики столкнутся с необходимостью учитывать риски признания ряда инфраструктурных объектов, которые ранее оставались в собственности застройщика, общим имуществом собственников объектов недвижимости, составляющих соответствующий парк.

**– С какими нововведениями были сложности?**

– Практикующие юристы столкнулись с тем, что в связи с большим количеством отсылочных норм остается неясным механизм реализации ряда положений. В частности, закон прямо не отвечает на вопрос, как должны урегулироваться отношения собственников уже существующих объектов, где функционально общее имущество не находится в долевой собственности и зарегистрировано за одним лицом, при дальнейшей продаже объектов, входящих в данное имущество. На практике данный вопрос вызывает массу сложностей в связи с коллизией существующих правовых норм и отсутствием норм, разъясняющих порядок действий собственников в данном случае.

**– Что законодателем еще готовится к принятию до февраля?**

– Новые нормы ГК содержат много отсылочных норм, предполагающих дальнейшее принятие законов в развитие данных положений. Ожидаем скорого появления соответствующих нормативных актов.





**Дмитрий Богданов,**

старший юрист практики недвижимости и строительства SEAMLESS Legal, Елена Фотеева, юрист практики недвижимости и строительства SEAMLESS Legal

– Чтобы понимать, какие законодательные инициативы и изменения можно ожидать в ближайшее время, необходимо вспомнить те вызовы, с которыми столкнулись участники рынка складов и логистики в 2022-2023 гг.: масштабные пожары на складах, падение БПЛА на различные объекты, сложности с логистикой из-за ограничительных мер (как российских, так и зарубежных) и т.д.

В ответ на это звучали различные инициативы, в частности, о введении обязательного страхования имущества от террористических рисков. Однако это предложение получило негативную оценку Правительства РФ, поскольку решение вопроса о включении в страховое покрытие террористических рисков не должно носить принудительный характер и в том числе подлежит анализу страховщиками (закон-проект № 375852-8, который в итоге был снят с рассмотрения Госдумы).

В этой связи стоит отметить, что падение БПЛА – риск, зачастую включаемый в страховые полисы. Однако по общему правилу страховое возмещение может не выплачиваться, если страховой случай наступил вследствие военных действий. Поэтому с практической точки зрения важно учитывать, как государственные органы квалифицируют падение летательного аппарата, и внимательно изучать условия страхования.

Помимо этого, были внесены коррективы в противопожарные

правила. Например, появились новые индикаторы риска нарушения обязательных требований при осуществлении пожарного надзора (Приказ МЧС России № 327 от 11 апреля 2023 года). Одним из таких индикаторов является наличие сведений о происшествии, связанном с аварийным режимом работы электрооборудования, которое не привело к возникновению пожара. Выявление индикаторов риска, в частности, позволяет надзорным органам по согласованию с органами прокуратуры провести внеплановую проверку.

Среди наиболее обсуждаемых изменений за текущий год можно выделить поправки к Гражданскому кодексу РФ в части общего имущества собственников недвижимых вещей, вступившие в силу с 1 октября 2023 года. Например, согласно нововведениям, общее имущество, пригодное для самостоятельного использования, может быть передано во владение или пользование третьих лиц по решению собственников недвижимости, принятого 2/3 голосов. Такая передача, однако, не должна повлечь нарушение прав и охраняемых законом интересов собственников. Кроме того, в определенных случаях можно передать общее имущество в собственность третьим лицам – для этого в том числе потребуется единогласное решение собственников недвижимости. Для собственников логистических комплексов эти

поправки могут представлять интерес, поскольку часто несколько разных собственников складов пользуются общей инфраструктурой, которая может подпадать под новое регулирование. В этом случае, согласно нововведениям, собственники обязаны соразмерно нести расходы по содержанию такого общего имущества.

Что касается регистрации прав на недвижимость, то можно отметить, что 5 сентября 2023 года Росреестр выступил с инициативой обжалования решений о приостановлении регистрации прав в досудебном порядке. Сейчас такая возможность предусмотрена только для случаев одновременного приостановления осуществления кадастрового учета и регистрации прав. Предполагается, что данные изменения позволят, во-первых, улучшить качество государственной услуги, а во-вторых, снизить нагрузку на судебную систему (IDпроекта: 01/05/09-23/00141544).

Для участников рынка логистики актуальными остаются ограничения в сфере перевозок. В частности, до конца 2023 года действует запрет на международные автомобильные перевозки грузов по территории России транспортом иностранных перевозчиков, зарегистрированных в государствах, которые ввели в отношении российских лиц ограничительные меры в сфере международных перевозок грузов (Постановление Правительства РФ от 30 июня 2023 года № 1078).





**Мария Славич,**

старший юрист практики по недвижимости и инвестициям адвокатского бюро «Качкин и партнеры»

– С 01.03.2023 вступила в силу ст. 40.1 ГрК, регулирующая случаи и общий порядок согласования архитектурно-градостроительного облика (далее – АГО) объекта капитального строительства (далее – ОКС). В развитие названных положений было принято Постановление Правительства РФ от 29.05.2023 № 857, вступившее в силу с 01.09.2023.

Если земельный участок находится в границах территории, в пределах которой согласно ПЗЗ (карте градостроительного зонирования) предусматриваются требования к АГО и такие требования указаны в градостроительном регламенте, при этом объект не попадает в число тех, для которых согласование АГО не требуется, то для строительства/реконструкции необходимо будет предварительно согласовать АГО будущего объекта.

Полагаем, что указанными нововведениями законодатель преследовал благую цель, а именно – уста-

новить общие прозрачные «правила игры». Вместе с тем возвращение данной процедуры в число обязательных (при соблюдении установленных законом условий), безусловно, является дополнительным бременем для девелоперов. При этом даже с учетом попытки максимально формализовать процедуру принятия решения по вопросу согласования АГО не исключен субъективный подход конкретных должностных лиц, что не исключает и возникновения споров по фактам необоснованных отказов в согласовании.

Также в числе значимых для отрасли можно отметить вступившее в силу с 01.09.2023 Постановление Правительства РФ от 04.05.2023 № 703, которым установлены критерии отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования. Напомним, что в соответствии с пп. 3 п. 17 ст. 51 ГрК РФ в случае строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования выдача разрешения на строительство не требуется.

Среди грядущих изменений обратим внимание на анонсированные Распоряжением Правительства РФ № 2270-р от 23.08.2023 мероприятия по совершенствованию земельного законодательства.

Утвержденной названным распоряжением дорожной картой уполномоченным органам поручено к декабрю 2023 подготовить предложения по совершенствованию положений ЗК

РФ о земельных участках, ограниченных в обороте и изъятых из оборота, а также внести в Правительство РФ поправки, которые должны усовершенствовать процедуры предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на торгах.

Еще больший интерес вызывает содержащееся в дорожной карте указание на необходимость законодательно закрепить правила определения соразмерности площади земельных участков и расположенных на них ОКС. На сегодняшний день такой законопроект уже разработан (ID 141151) и находится на этапе подготовки к публичным консультациям.

В текущий редакции проекта федерального закона при предоставлении собственнику здания, сооружения земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в собственность за плату без торгов (в рамках реализации его исключительного права в порядке ст. 39.20 ЗК РФ) предлагается считать такой земельный участок необходимым для использования здания, сооружения, в случае если площадь застройки зданий, сооружений составляет 10% и более его площади. Меньший процент застройки (5% и более) предусматривается только в отношении земельных участков, предназначенных для ИЖС, ведения личного подсобного хозяйства, ведения гражданами садоводства для собственных нужд.

Предложенный критерий представляется весьма неоднозначным и, возможно, претерпит изменения на этапах рассмотрения законопроекта Правительством РФ и/или Государственной Думой РФ. Вместе с тем выбор законодателя в пользу подобного негибкого подхода может грозить невозможностью учитывать при решении вопроса о предоставлении в собственность земельного участка соответствующей площадью разрешенное использование соответствующего здания/сооружения.



Автор: Максим Барабаш

# Занимательное регионоведение

Хотя в сегменте складов и логистики продолжают «великие географические открытия», и новые хабы закладываются в самых неожиданных для рынка до 2022 года регионах, наиболее интересными точками на карте пока остаются прежние. Эксперты CRE – об интересных и недооцененных городах и странах по итогам 11 месяцев.



Лидером на складском рынке остается Московский регион с рекордным объемом сделок – более 2,8 млн кв. м за январь–октябрь 2023 года, констатирует **Евгений Бумагин, член совета директоров, руководитель по работе со складскими и производственными помещениями IBC Real Estate**. Объем спроса на столичном рынке сегодня особенно критичен, поскольку новое строительство за спросом не успевает и даже в стро-

ящихся объектах вакансия вымывается еще до ввода объекта в эксплуатацию. На Москву и область по итогам года придется более половины объема сделок со складской недвижимостью в стране, соглашается **Константин Фомиченко, партнер, региональный директор департамента индустриальной и складской недвижимости NF Group**. В течение года здесь сохранялся и максимальный за всю историю рынка рост

арендных ставок.

В Санкт–Петербурге также наблюдаются рекордные объемы поглощения; показатель заключенных сделок по итогам 2023 года побьет рекорд 2021–го, когда были заключены сделки общей площадью 660 тыс. кв. м.

В других регионах России рекорд уже побит, причем за всю историю наблюдений – за три квартала 2023 года – объем достиг 1 565 тыс. кв. м. «Основные логистические цен-



**Евгений Бумагин,**  
член совета директоров, руководи-  
тель по работе со складскими и  
производственными помещени-  
ми IBC Real Estate



**Константин Фомиченко,**  
партнер, региональный директор  
департамента индустриальной и  
складской недвижимости  
NF Group



**Леонид Волох,**  
генеральный директор, соучреди-  
тель Lynks Property Management

тры страны уже освоены крупными игроками, но в стране остается множество перспективных локаций для потенциальной экспансии и наращивания доли рынка – мы наблюдаем интерес основных федеральных бизнесов сектора онлайн-коммерции к отдельным, ранее не освоенным ими регионам», – добавляет эксперт.

### ИДУТ НА ВОСТОК

Особенно интересными для развития логистики остаются регионы, граничащие с Казахстаном, – Омск, Оренбург, Челябинск, Саратов, а также локации, расположенные на новых активных магистралях, обслуживающих увеличивающиеся грузопотоки, – Волгоград, Иркутск, Хабаровск, Владивосток, перечисляет Евгений Бумагин.

Привлекательны на новых направлениях грузоперевозок не только города, но и крупные городские агломерации с высоким внутренним спросом на логистику и платежеспособные – например, Екатеринбург (региональный лидер по спросу на складскую недвижимость – более 250 тыс. кв. м за январь–октябрь 2023), Краснодар (региональный лидер по объему нового строительства – за январь–октябрь 2023 года в регионе приросло более 250 тыс. кв. м качественной складской недвижимости), а также Казань, Тюмень, Иркутск, Нижний Новгород, Пермь.

Пока недооцененными остаются приграничные регионы Северного Кавказа, в силу отсутствия крупных институциональных игроков и стабильного спроса на

складские площади, а также регионы Дальнего Востока – из-за низкой освоенности территорий и плотности населения, а также дефицита крупных земельных участков, подходящих под строительство логистических комплексов, хотя потребность в площадях там очень высокая.

### СТРАНА СОВЕТОВ

В свою очередь, на наиболее крупных складских рынках стран СНГ отмечается снижение свободных площадей до минимальных значений, сообщают в NF Group. При этом в регионах с объемом предложения менее 100 000 кв. м вакантные площади вовсе отсутствуют.

Самые высокие арендные ставки фиксируются в Центральной Азии – средневзвешенные значения соответствуют 124–140 \$/кв. м/год без НДС для объектов класса А.

В Беларуси ставка на свободные площади аналогичного класса составляет 78 \$/кв. м/год, в Азербайджане – 60 \$/кв. м/год. Схожая ситуация со стоимостью ответственного хранения и оказания 3PL-услуг: по результатам III квартала 2023 года в Беларуси и Азербайджане средняя ставка составляет 86 \$/плм/год, в других странах – более 100 \$/плм/год. Отмечается рост активности российских маркетплейсов: Ozon и Wildberries, которые арендуют площади, участвуют в проектах built-to-suit либо строят собственные распределительные центры.

Прогнозный объем ввода качественной складской недвижимости в исследован-

ных странах до конца 2023 года составляет порядка 161 тыс. кв. м. «В 2023 году рыночная ситуация в Беларуси, странах Центральной Азии и Закавказья кардинально не изменилась – спрос на качественные складские площади растет вместе со стоимостью аренды, а свободного спекулятивного предложения по-прежнему нет, – констатирует Константин Фомиченко. – Объем потенциального спроса составит не менее 1,1 млн кв. м до 2025 года. Мы видим, что в условиях низкой доли вакантных площадей проекты новых складских комплексов и логистических центров становятся все более востребованными как со стороны местных клиентов, так и со стороны крупных российских компаний. Рынок складов Центральной Азии, например, находится на этапе становления, уровень обеспеченности кв. м на душу населения находится на том же уровне, что и в России в начале 2000-х годов. В Беларуси обеспеченность качественной складской недвижимостью находится на уровне России середины 2010-х годов».

Складские рынки в странах бывшего СССР – в Закавказье и Центральной Азии – активно развиваются на фоне увеличения транзитных грузопотоков и роста внутренних потребителей складских площадей (крупных ретейлеров, онлайн-операторов), соглашается Евгений Бумагин. Однако значимыми барьерами здесь остаются «дорогие деньги» за счет высокой ключевой ставки и существующие ограничения для внешней торговли. «В 2023

## КСТАТИ

Складов не хватает во всех бывших республиках СССР.

### Беларусь

- Общий объем рынка качественной складской недвижимости Республики Беларусь составляет 1,6 млн кв. м. Порядка 90% качественного предложения сосредоточено в Минске и Минской области.
- По итогам III квартала 2023 года доля вакантных складских площадей составила 0,3% от общего объема предложения, что на 2,5 п.п. меньше показателей I квартала этого года. Крупных блоков, готовых для сдачи в аренду, на рынке не осталось. Есть лишь отдельные предложения логистических операторов площадью 1 500–2 000 кв. м по оказанию услуг ответственного хранения. К основным причинам, объясняющим текущую рыночную ситуацию, можно отнести низкую активность со стороны девелоперов и рост складских запасов, требующих большего объема площадей.
- При этом стоимость аренды складской недвижимости в стране продолжает расти. С начала апреля 2023 года средневзвешенные ставки аренды на площади класса А в Минском регионе (не более 7 км от МКАД) выросли на 4,3%, до 78 \$/кв. м/год, на площади класса В – на 12,2%, до 73 \$/кв. м/год. При этом в сегменте логистики стоимость тарифов на услуги ответственного хранения незначительно снизилась до 86 \$/плм/год (-2,3%).
- Крупнейшие сделки по аренде складских площадей были заключены в Минском регионе двумя российскими маркетплейсами – Ozon и Wildberries. Сделка с Ozon по аренде 35 000 кв. м в формате built-to-suit была заключена в 2022 году. Данный проект стал крупнейшим распределительным центром Ozon на территории страны. В 2023 году компания Wildberries заняла площади 13 000 кв. м. Согласно оценке IQ Property Group, до конца 2023 года показатели ввода складских площадей будут на уровне 50 000–60 000 кв. м, из которых 62% – проекты built-to-suit (строительство под заказчика).

году первые небольшие сортировочные центры появились в Ереване, Ташкенте, Бишкеке, Минске и Баку у Wildberries, – перечисляет он. – Свою сеть складов в СНГ активно расширяет OZON. Крупнейшие российские маркетплейсы активно развиваются в Казахстане. Так, в марте 2023 года в Астане был введен в эксплуатацию фулфилмент-центр OZON, летом запущено строительство распределительного центра Ozon в Алматинской области Казахстана (42 тыс. кв. м) и распределительного центра Wildberries на 100 тыс. кв. м.

Кроме того, компании заявляют о своих планах выйти на рынки Туркменистана и Таджикистана. А логистический оператор СДЭК открыл первый сортировочный центр в Турции».

На рынок стран СНГ выходят и российские ретейлеры, возвращая в сети ключевых клиентов, которые релоцировались в другие страны. По такому пути, к примеру, пошел «ВкусВилл», запустивший магазины в Казахстане и осуществляющий доставку товаров в Армению, Киргизию и Беларусь, а также ДНС в Казахстане.



## КСТАТИ

Приток прямых инвестиций из России в Казахстан за последние 18 лет превысил \$20 млрд, а казахстанских в РФ – около \$6 млрд.

### СЫГРАЮТ НА ИНТЕРЕС

В итоге самым интересным регионом для развития логистики за пределами России остается Казахстан, как наиболее крупный и развитый рынок в Центральной Азии, резюмирует Евгений Бумагин. Очевидно, что активный интерес сохраняется ко всем странам СНГ, особенно к Узбекистану, Киргизии, Азербайджану.

Менее четкие перспективы у рынка складов Беларуси, из-за усиления санкционного давления со стороны ЕС, хотя страна по-прежнему остается лидером по общему предложению качественной складской недвижимости в СНГ – более 1,6 млн кв. м.

Леонид Волох, генеральный директор, соучредитель Lynks Property Management,

также называет потенциал промышленного рынка в странах Центральной Азии, особенно в Казахстане, высочайшим. По его оценкам, спрос на складские помещения в странах бывшего Советского Союза вырос в среднем на 25–30%, а интерес к аренде складских площадей в Казахстане – наиболее значительно. Рост спроса обусловлен экономическим развитием Казахстана, увеличением внешней торговли, транзитного потока товаров и присутствия международных компаний, включая россий-

## Прямая речь >>>



Виктор Заглумин, сооснователь и партнер Bright Rich | CORFAC International:

– Перспективным с точки зрения развития рынка складской недвижимости и логистики является Казахстан. На фоне развития

параллельного импорта и изменения цепочек поставок, увеличения спроса со стороны ретейлеров и e-commerce, в том числе выходящих на этот рынок зарубежных игроков, спрос на складскую недвижимость только растет. При этом объемы строительства последние 10 лет оставались совсем невысокими. На конец III квартала вакансия находится на уровне 1,2%, текущая средневзвешенная ставка аренды складов в Алматы – 4 900 тенге/ кв. м/мес. triple net.

В настоящее время в Казахстане ведется строительство нескольких качественных объектов, ряд из них заявлен к вводу до конца года. Планируются долгосрочные проекты по созданию логистических центров, финансируемых как со стороны государства,

так и иностранными инвесторами. Среди них – транспортно-логистические центры на границе с Кыргызстаном и в городе Актобе. В июле в Карасайском районе Алматинской области началось строительство логистического комплекса для маркетплейса Ozon площадью 42 тыс. кв. м. Эти складские проекты будут способствовать дальнейшему развитию e-commerce и рынка логистических услуг в стране.

В настоящий момент анонсировано строительство 400 тыс. кв. м складских площадей, однако этого все равно недостаточно для покрытия всего объема нереализованного спроса, который, по нашей оценке, к 2024–2025 годам превысит 500 тыс. кв. м.

ские (как логистических операторов, так и ретейлеров). Динамичное развитие онлайн-торговли в Казахстане также стимулирует этот рынок: оборот онлайн-торговли в республике составил почти 3 миллиарда долларов в 2022 году, и это около 8,5% от всего оборота розничной торговли.

По итогам III квартала 2023 года объем предложения складских помещений в РК оценивается Леонидом Волохом в 1,3 млн кв. м. Дефицит площадей он называет критическим – вакансия в последние шесть месяцев держится на уровне менее 1%. «Ожидается около 470 тыс. кв. м вновь строящихся объектов, – продолжает эксперт. – Изменение геополитической ситуации вызвало логистические проблемы, оказав отрицательное воздействие на существующие транзитные маршруты. В контексте этой ситуации Средний коридор представляет собой потенциальную альтернативу доминирующему Северному коридору, и Казахстан может стать его центральным игроком. Тем не менее успех этого транзитного маршрута будет зависеть от способности стран на его пути устранить торговые барьеры, наладить регулярные и надежные графики грузоперевозок. Раскрытие потенциала Среднего коридора представляет собой сложную задачу, требующую развития инфраструктуры, внедрения логистических и нормативных реформ, а также усиления регионального сотрудничества».

Сейчас в странах, через которые проходит Средний коридор, продолжают работы по улучшению транс-

## Казахстан

- Рынок качественной складской недвижимости Казахстана стал крупнейшим среди стран Центральной Азии. Общая площадь складских площадей здесь составляет 1,3 млн кв. м, из которых 94% приходится на города Алматы, Астана и Актобе. Локальный рынок отличает сравнительно высокая доля качественных складских объектов класса А, на которых приходится 51% от всех площадей.

- Доля вакантных складских площадей остается минимальной – не более 1% от общего объема качественной складской недвижимости предлагается для сдачи в аренду. При этом половина объема находится в объектах логистических операторов, специализирующихся на ответственном хранении и оказании 3PL-услуг. Логистические компании оперируют до 20% складских площадей от общего объема предложения в стране, что говорит о востребованности данного сегмента рынка и его активном развитии.

- Ставка аренды на будущее предложение (включая built-to-suit проекты) класса А соответствует 140 \$/кв.м/год, на спекулятивные площади класса В – 92 \$/кв.м/год. Стоимость услуг логистических компаний по ответственному хранению груза с I квартала выросла на 26,8% и к концу сентября 2023 года достигла 123 \$/кв. м/год.

- Крупные российские компании, особенно онлайн-ритейлеры, продолжают занимать складские площади Казахстана, который стал для них одним из основных направлений для развития. Например, Ozon заключил сразу две сделки в формате built-to-suit – на 42 000 кв. м в Алматы и 38 000 кв. м – в Астане. Также Wildberries арендовал 13 500 кв. м в Алматы.

В Казахстане основное предложение приходится на строящиеся объекты, которые должны быть реализованы в конце 2023 – начале 2024 года. Среди них – складские комплексы ILP Group в Алматы (23 000 кв. м) и AIE Logistics в Астане (20 000 кв. м). Также есть долгосрочные проекты создания логистических центров, финансируемые государством и иностранными инвесторами, – логистические центры на границе с Кыргызстаном и в городе Актобе.

## Азербайджан

- Азербайджан представляет наиболее крупный рынок складской недвижимости в Закавказье – объем качественного предложения составляет порядка 400 тыс. кв. м. Все объекты преимущественно расположены в Баку и прилегающих регионах.

- На конец III квартала 2023 года доля свободных складских площадей составила 5,8% от общего объема предложения, что на 5 п. п. ниже, чем в I квартале. Причем большая часть вакантных площадей относится к классу В, на который приходится до 54% в общей структуре предложения. Размеры свободных блоков в среднем составляют не более 1500–2000 кв. м.

- Стоимость аренды в Азербайджане не изменилась с конца I квартала 2023 года. Средневзвешенные ставки аренды на склады класса А составляют 60 \$/кв. м/год, на склады класса В – 52 \$/кв. м/год. Тарифы по услугам ответственного хранения в среднем соответствуют 86 \$/плм/год, что на 13% меньше по сравнению с I кварталом 2023 года.

- В 2023 году самыми крупными объектами завершено строительства в Азербайджане стали первая фаза логистического центра Araz в поселке Курдаханы (10 000 кв. м) и третья фаза складского комплекса Store Bridge в Сабаильском районе (7000 кв. м). Запланированный объем ввода на 2024 год составляет 31 000 кв. м. К действующим объектам добавятся также вторая фаза логистического центра Araz площадью 10 000 кв. м и 11 000 кв. м в рамках складского комплекса Gemza Group.



портных и торговых связей: расширение пропускной способности за счет добавления новых портов, паромов и железнодорожных маршрутов, строительство складских помещений и развитие «мягкой» инфраструктуры, такой как интегрированная система таможенного и пограничного контроля, при-

нятие единых норм и общих технических стандартов. Рассматриваются проекты, связанные с созданием контейнерного терминала в морском порту Актау и строительством сухого порта на китайско-казахстанской границе, что будет иметь огромное значение для укрепления позиций Казахстана в

Среднем коридоре.

В период с января по сентябрь 2023 года экономика Казахстана продемонстрировала рост на уровне 4,7%, напоминает Леонид Волох. Особенно впечатляющим, по его словам, является рост в сфере строительства, который составил 12,6%, отражая темпы инвестирования в основные капиталы на уровне 12,1%. Иностранные инвесторы активно вкладывают средства в развитие ключевых отраслей страны: с начала 2023 года началась реализация более ста новых проектов строительства и глубокой модернизации промышленных объектов с общим финансированием, превышающим 35 трлн тенге (почти 75 млрд долларов). Однако выходу иностранных компаний (в том числе из России) на рынок Казахстана препятствуют слишком высокие ставки по кредитованию в казахстанских банках, высокая доля «серой» торговли, а также особенности менталитета, связанные с недоверием к иностранным компаниям. «Но положительная динамика есть, – считает Леонид Волох. – В последнем обращении к нации президент Казахстана Касым-Жомарт Токаев представил всесторонний план, направленный на перестройку экономики и установление нового экономического курса страны. Изменения имеют важное значение для привлечения иностранных инвестиций и улучшения экономических связей Казахстана с другими государствами; среди основных аспектов плана – индустриализация, разнообразие в экономике,

## Прямая речь >>>



**Андрей Алёшкин, партнер, NAI Belarus:**

– Скажу по рынку Беларуси: спрос высокий, ставки высокие, вакантность почти нулевая, предложения не хватает. И, насколько мы следим за рынками бывших республик-сестер по СССР, такая ситуация практически всюду, складов не

хватает везде. Это, в частности, центральноазиатский регион, за исключением разве что Туркменистана, поскольку о местном рынке вообще ничего неизвестно ввиду его специфики. На кавказском направлении – Грузия. Ну и на западном – Беларусь.

В России недооценены, на наш взгляд, Санкт-Петербург и Ленинградская область. С возникающими сложностями организации традиционных грузопотоков в западном направлении растет и роль балтийских портов в области. Кроме того, увеличиваются внутренние российские грузопотоки, и Беларусь планирует переориентировать все грузопотоки, которые раньше шли через порты Литвы и Латвии, на Ленинградскую область. Все это потребует расширения инфраструктуры складской логистики, причем – значительно.



переход к использованию «зеленой» энергии, упрощение налогового кодекса и призыв к прозрачному и справедливому управлению. Шаги свидетельствуют о решительном подходе Казахстана к привлечению иностранных инвестиций и укреплению экономических связей с мировым сообществом».

Казахстан и Узбекистан останутся самыми перспективными складскими и логистическими рынками на территории бывшего СССР, поддерживает Евгений Бумагин. За ними будут подтягиваться рынки Киргизии и Таджикистана. Хороший рост ожидает, по его словам, и складской рынок Азербайджана за счет наличия крупных локальных игроков и увеличения популярности транспортного коридора «Север–Юг».

Потенциально интересными международными рынками для российских компаний могут выступать Турция, Китай, Иран, Саудовская Аравия (один из самых перспективных рынков), и в меньшей степени – зарождающийся рынок ОАЭ. «Из-за прошлогодней паузы в запуске новых складских проектов, активного переключения грузопотоков и общего повышения запросов компаний на качество складского обслуживания предложения не хватает практически везде – как в российской столице, так и на региональных рынках, и в странах СНГ», – резюмирует эксперт. – Доля вакантных площадей стремится к нулю практически на всех крупных и небольших рынках. При этом ситуация с точки



### Узбекистан

- По итогам III квартала 2023 года на территории Узбекистана расположено 208 000 кв.м качественных складских площадей. Основным логистическим хабом является Ташкент и область – на регион приходится 83% всей складской недвижимости страны. Подавляющее большинство складских объектов (81%) относятся к классу В и располагаются в бывших промышленных зонах. На долю логистических операторов в Узбекистане приходится около 14% от всех качественных складских площадей (30 000 кв.м).
- К концу сентября 2023 года вакантность составила 5,2% от общего объема предложения Узбекистана, которое приходится на незанятые спекулятивные площади. Свободных площадей класса А на рынке практически не осталось – их доля не превышает 1% от общего предложения.
- Стоимость аренды на площади класса А уменьшилась на 1,6% по сравнению с мартом 2023 года и находится на уровне в 124 \$/кв.м/год. Средневзвешенная запрашиваемая ставка на вакантные блоки в объектах класса В снизилась относительно I квартала на 14%, до 55 \$/кв.м/год. Ожидается, что в условиях снижения доли вакантных площадей на рынке Узбекистана запрашиваемые ставки аренды в 2024 году достигнут 130 \$/кв.м/год. Стоимость ответственного хранения выросла относительно марта 2023 года на 2,5%, до 165 \$/кв.м/год.
- На начальной стадии строительства находится логистический центр Tashkent Index (20 000 кв.м), на завершающей – один из корпусов Bayer Group (10 000 кв.м). Долгосрочные планы развития складской недвижимости есть у местных и международных онлайн-ритейлеров. Например, Uzum Market построит логистический центр общей площадью 112 000 кв.м. Первую очередь проекта компания планирует запустить уже в феврале 2024 года. У китайской Alibaba также есть планы по созданию складского комплекса в Намангане.

### Грузия

- Общий объем качественной складской недвижимости Грузии составляет 74 000 кв.м, более 90% всего предложения приходится на Тбилиси. На склады класса В приходится 78% от всего объема складского рынка Грузии.
- Свободные складские площади на рынке отсутствуют.
- Средневзвешенная ставка аренды в объектах класса В остается на уровне III квартала 2022 года и составляет 51 \$/кв.м/год без НДС. При этом средняя стоимость ответственного хранения одного палето-места в год составляет \$130.
- Среди основных объектов, запланированных к строительству в Тбилиси, – складской комплекс в районе Самгори общей площадью 6 800 кв.м и первый проект в формате light industrial (17 000 кв.м). Также анонсировано строительство логистического центра компании FedEx Corporation на 10 000 кв.м.

**Армения**

- Площадь складских объектов в Армении суммарно составляет 72 000 кв. м, большая часть – в Ереване.
- Свободные площади с III квартала 2022 года в Армении практически отсутствуют, только в рамках услуг по ответственному хранению.
- Средняя стоимость ответственного хранения одного палетоместа за год в Ереване составляет порядка \$155.
- До 2026 года государство обозначило планы строительства трех логистических центров в городах Гюмри, Арарате и Капане. Все объекты предполагается ввести при возможной поддержке Ассоциации экономических зон России.

**Кыргызстан**

- Общий объем предложения складских площадей класса А и В в Кыргызстане составляет 46 000 кв. м. Все качественные объекты преимущественно расположены в городе Бишкек, и 34 000 кв. м (87%) из них относятся к классу В. Средневзвешенная ставка аренды для данного типа объектов остается на уровне I квартала 2023 года – 60 \$/кв. м/год.
- Единственным качественным объектом, введенным в 2023 году, стал новый корпус складского комплекса Smart Logistics общей площадью 7 000 кв. м, который используется для оказания 3PL-услуг и ответственного хранения груза.
- Свободные для аренды площади в Кыргызстане отсутствуют.
- Средняя стоимость ответственного хранения по итогам III квартала 2023 года увеличилась на 7% относительно I квартала и составляет 124 \$/плм/год.
- До конца 2023 года ожидается завершение строительства сразу нескольких проектов – 3-й фазы складского комплекса Smart Logistics (7000 кв. м) и собственного склада «Неман-Фарм» (12 000 кв. м). Также ожидается, что в 2024 году будет реализован новый объект компании RosLogist на 15 000 кв. м.

**Таджикистан**

- В Таджикистане находится лишь 10 000 кв. м качественной складской недвижимости. Все коммерческие склады класса В находятся в эксплуатации уже более пяти лет, большинство используются собственниками для хранения продовольственных товаров и таможенных грузов.
- Необходимость формирования складского рынка, в частности – сети транспортно-логистических центров, обозначена на государственном уровне и постепенно начинает реализовываться на практике. Так, Таджикистан участвует в проекте Азиатского Банка Развития по созданию в городе Худжанд регионального центра логистики и торговли в рамках экономического коридора «Шымкент – Ташкент – Худжанд», а также сотрудничает с Саудовской Аравией по формированию логистического хаба для совместной торговли.

Источник: NF Group



**Прямая речь** **➡➡**



Виктор Афанасенко, региональный директор департамента складской недвижимости и девелопмента земли Nikoliers:

– По итогам 9 месяцев 2023 года наибольший спрос на складские помещения (если не учитывать Москву и Санкт-Петербург) фиксируется в Екатеринбурге (более 145 тыс. кв. м), Омске и Оренбурге (у них более 130 тыс. кв. м). На данный момент маршрут параллельного импорта осуществляется через «дружественные страны», в числе которых Турция и Иран. Некоторые пути пролегают и через ЮФО, где сегодня отмечается острый дефицит свободных помещений (0,9%). В таких городах – представителях ЮФО, как Волгоград и Краснодар, уровень вакантности уже ниже 1% (0,6% и 0,3% соответственно), в Ростове-на-Дону показатель также относительно низкий – 1,7%.

зрения предложения в ближайший год здесь вряд ли изменится: рост стоимости строительства и повышение ключевой ставки увеличивают риски девелоперов при реализации новых спекулятивных проектов, основным решением для рынка станут проекты BTS».



Автор: Дарина Солодкова, основатель ГК Renton Yard, эксперт по инвестициям в недвижимость

# Редевелопмент как бизнес-проект, который может быть беспроигрышным

Рынок складских помещений Москвы и Московского региона быстро восстанавливается после спада, начавшегося весной 2022 года. В 1-м полугодии 2023-го спрос на склады по сравнению с тем же периодом прошлого года вырос втрое, подсчитали аналитики Commonwealth Partnership (CMWP). Вакансия снизилась до 2,1%, аналитики даже говорят о дефиците. Все это побуждает инвесторов задуматься о заработке на складской недвижимости. Многие считают самым простым путем к успеху именно редевелопмент. Но он не так прост, как может показаться.

Одним из самых популярных для инвесторов в складскую недвижимость направлений является сегмент light industrial. В него не так сложно войти, он не требует крупных инвестиций, и реализовать проект редевелопмента старого объекта здесь можно относительно быстро.

Часть инвесторов, нацеленных на быструю прибыль, рассуждают так: старый склад класса С- можно быстро отремонтировать, перевести в С+ и достаточно быстро и выгодно продать в период до полутора лет. Такой план вполне осуществим, если цена входа в проект приемлема, то есть находится в пределах 30–40 тыс. руб. за кв. м.

Однако даже в условиях некоторого дефицита складской недвижимости



и в этом не самом сложном проекте инвесторов могут ждать подводные камни.

Первое, что определяет меру успеха, – это как раз цена входа. Действительно, без особых усилий инвестор может приобрести объ-

ект по цене 150 тыс. руб. за кв. м, вложить в него еще 100 тыс. руб., чтобы привести в порядок, и – не суметь продать его даже за 250 тыс. руб., потому что средние цены на рынке ниже. Покупка объекта по разумной цене



**Дарина Солодкова**

обеспечивает успешный исход всего проекта. Например, можно задаться целью и найти подходящий объект на торгах по банкротству или на аукционах проблемных объектов. Если «войти» по цене 30–40 тыс. руб. за кв. м, то можно потратить на ремонт еще примерно столько же, а на выходе получить свою прибыль, продав объект за 150–160 тыс. руб. за кв. м.

Этот нехитрый расчет основан на цифрах, близких к правде, однако они могут меняться в зависимости от района города или региона страны. Мы говорим здесь в первую очередь о Москве и столичном регионе.

**КАКИЕ ФАКТОРЫ НУЖНО УЧЕСТЬ ПРИ ВЫБОРЕ?**

Выбор объекта с точки зрения локации для инвестора, не очень опытного в сфере складской недвижимости, несколько сложнее, чем подбор площадей под торговый объект. Нужно проанализировать рынок конкретного района Москвы

или области, чтобы понять, будет ли здесь востребован новый склад, даже небольшой. Например, сегодня есть нехватка складов на западе столицы, в то время как на востоке – избыток такого предложения. Но никто не может сказать, как ситуация изменится через полгода. А риски у инвесторов достаточно велики: средний проект в области редевелопмента складских помещений стартует от 5 000 кв. м при стоимости от 300 млн рублей. Поэтому без консультаций специалистов в области складской недвижимости решаться на покупку объектов нельзя. Идеальный «стиль» инвестора, к которому нужно стремиться: до покупки точно понимать, что минимум на половину площадей уже есть арендаторы.

Здание под редевелопмент может быть в неприглядном состоянии, но это поправимо. Впрочем, важно не проводить оценку на глаз, а сделать обследование степени износа и оценить заранее возможность восстановления объекта. Бывают случаи, когда это оказывается невозможным. И только профессионал может определить непоправимые ухудшения состояния здания. Второй важный момент – необходимо отследить качество коммуникаций и ресурсы снабжающей организации. Покупка и присоединение даже одного-двух мегаватт мощности или строительство новой подстанции обойдется инвестору в сумму, сравнимую с ценой покупки объекта. Такова специфика столичного рынка недвижимости.

Еще один нюанс: необходимо привлечь к делу юристов и тщательно изучить Правила землепользования в Москве и области, а также обязательно проверять, не подпадает ли территория объекта под городской проект Комплексного развития территорий. Если это выяснится только постфактум, с объектом рано или поздно, скорее всего, придется попрощаться, получив лишь компенсацию по кадастровой стоимости. Дальше встает вопрос: а что вообще с назначением приобретаемого объекта и не придется ли его менять?

**РЕМОНТ ИЛИ РЕКОНСТРУКЦИЯ?**

Если условия для покупки объекта подходящие, инвесторы действуют по двум возможным сценариям – либо реставрируют объект, либо его реконструируют. Вариант с реконструкцией – сложнее и дольше. Вместе с планировкой реконструкции, получением разрешений от властей и всех заинтересованных сторон, проектированием и последующей продажей реализация проекта занимает 2–2,5 года. Поэтому в проекты с реконструкцией идут обычно инвесторы со свободными средствами (желательно – не банковскими) и запасом терпения. Зато при реконструкции возможно существенное увеличение площади объекта и цены продажи. А как же: из двухэтажного здания можно сделать семиэтажное или пойти «вширь». Иногда сам проект «провоцирует» инвестора на реконструкцию: например, когда есть большая территория вокруг

здания.

Однако перед реализацией проекта реконструкции необходима экономическая экспертиза. Овчинка должна стоить выделки: по-хорошему, строительство складов с нуля оказывается в полтора-два раза дешевле попыток исправить имеющееся, особенно если объект долго стоял заброшенным.

С точки зрения доходности редевелопмент складских помещений мало чем отличается от восстановления объектов под торговлю. На спекулятивных сделках (в том числе при покупке объекта под редевелопмент на торгах по банкротству) возможны показатели от 50%.

Затевая проект редевелопмента объектов под склады, нужно учитывать актуальную ситуацию на рынке недвижимости. Если еще пять лет назад на ура расходились самые простые проекты редевелопмента старых зданий – грубо говоря, можно было купить «старые кирпичи», слегка их подкрасить, устранить самые очевидные недостатки помещений и выгодно продать объект, –



то сегодня нужен другой подход. Проекту нужно посвящать свои усилия и время, а не только вкладывать деньги. То есть желательно не действовать «по обстановке», латая «дыры» в старом здании и создавая «потемкинскую деревню» для будущих покупателей, а разрабатывать цельный концепт будущего объекта. Делать разбивку помещений на блоки, если это возможно и необходимо, планировать дизайн помещений и искать качественные материалы для отделки. Здесь, кстати, могут ожидать некоторые трудности: на рынке периодически возникает дефицит многих позиций, даже обычной серой краски для панелей. На поиск нужной продукции

уходит больше времени, и строительно-монтажные работы не всегда можно провести за былые три-четыре месяца.

Вкладывая даже не самые большие деньги – 50–60 тыс. руб. на кв. м – в современный проект редевелопмента промышленной недвижимости, инвестор работает в тесной связке с маркетологом, проектировщиками, строителями. Сам проект обычно обходится недорого. Для складов в стиле «легкий индастриал» не нужны труды именитых европейских архитекторов и открытия в дизайне. Добротный технический проект, предполагающий использование качественных материалов при отделке, обойдется не более чем в 1,5 млн руб. в расчете на объект площадью 5 000 кв. м.

Доходность на современном рынке недвижимости приходит через совершенствование. Проекты редевелопмента, если подходить к ним с умом и сердцем, – это всегда именно улучшение пространства: как самого объекта, так и окружающей среды. //



Автор: Александр Манунин, управляющий партнер Parametr

# Спрос на light industrial бьет все рекорды

Light industrial – производственно-складские помещения, ориентированные на легкие производства, в первую очередь малый и средний бизнес, – сегодня становится одним из наиболее востребованных форматов коммерческой недвижимости. Light industrial создается специально под потребности производства и в первую очередь предполагает возможность размещения энергоемкого оборудования. Архитектурные и планировочные решения должны быть максимально универсальными: шаг колонн, рабочая высота, нагрузка на пол должны соответствовать потребностям большинства резидентов, а инженерия при необходимости – адаптироваться под индивидуальные особенности резидента.



**Александр Манунин**

Традиционно к light industrial относят блоки площадью до 5 тыс. кв. м, каждый из которых являет-

ся автономным от соседей: имеет свои коммуникации и входную группу. Большую часть блока занимает универсальное производственное помещение, также обязательно наличие административного блока, в котором располагаются офисы, бытовые помещения, шоурумы и торговые залы.

По данным компании NF Group, по состоянию на конец III квартала 2023 года объем введенных в эксплуатацию площадей формата light industrial составляет 207 тыс. кв. м – это менее 1% от общего объема складского рынка Московского региона. Однако в ближайшее время сегмент ждет активное развитие: уже сегодня 259 тыс. кв. м

недвижимости в формате light industrial находятся на стадии строительства, а более 1 млн кв. м – на этапе проектирования или планирования. И это – несмотря на то, что стоимость строительства формата light industrial выше, чем стоимость строительства обычного склада. Например, NF Group оценивает эту разницу в 17%.

По нашей статистике, формат light industrial в первую очередь выбирают производственные компании (54%), следом идут логистика и электронная коммерция (22%), торговля (19%). Инвесторы пока массово на рынок не пришли, доля таких запросов колеблется в районе 5%.



В зависимости от локации объекта цифры меняются: например, доля торговых компаний в общем объеме спроса снижается по мере удаления от города.

Одним из ключевых драйверов роста спроса на light industrial является развитие импортозамещения. Сектор производства – один из крупнейших в структуре валового регионального продукта Москвы, его доля превышает 15,6%. За девять месяцев 2023 года обрабатывающие производства Москвы показали рост на 15% год к году, в городе работает более 3500 производственных площадок. В 2023 году наиболее быстрыми темпами развиваются сегменты производства одежды, электрического оборудования и лекарственных препаратов – все они являются потенциальными резидентами промышленных парков light industrial. Подтверждение этих трендов мы видим и в структуре нашего спроса: более 56% клиентов, которые рассматривают переезд в промышленный парк light industrial, говорят о нехватке площадей в связи с развитием своего бизнеса

или выходом в новые регионы.

Вторым драйвером роста спроса на light industrial является программа комплексного развития бывших промышленных зон, в рамках которой в городе вместо неэффективно используемых полузаброшенных территорий появятся современные районы с объектами жилой, деловой и социальной инфраструктуры. Большинству производственных предприятий, которые ранее располагались в этих зонах, придется менять локацию, в том числе переезжать за пределы МКАД. Весной 2023 года мы провели опрос резидентов промзон, который показал, что до 40% компаний готовы к переезду в объекты light industrial.

Новый тренд на рынке light industrial – приход в сегмент крупных резидентов, которые занимают площади более 5 тыс. кв. м. Острый дефицит спекулятивного предложения формата big box приводит к тому, что текущие и потенциальные клиенты классических складских помещений начали рассматривать сегмент light industrial в качестве

альтернативы. К концу 2023 года более 60% запросов в наших промпарках light industrial ориентированы на блоки площадью свыше 5 тыс. кв. м, при этом 27% запросов относятся к категории свыше 20 тыс. кв. м. Мы предполагаем, что в 2024 году этот тренд будет только усиливаться: большая часть компаний, для которых строительство объекта под собственные нужды не является целесообразным, будут формировать дополнительный спрос в сегменте light industrial.

В текущей структуре спроса 56% клиентов рассматривают light industrial под покупку, 28% – под аренду и 16% готовы рассматривать оба варианта. Однако дефицит предложения и приход в сегмент новой категории клиентов, рассматривающих крупные площади, в сочетании с высокой стоимостью финансирования и ростом себестоимости строительства, создают предпосылки к росту арендных ставок в 2024 году. По данным NF Group, средневзвешенная ставка аренды помещения light industrial уже превышает ставку в формате big box на 20%. Поэтому мы рекомендуем клиентам в первую очередь рассматривать покупку помещений light industrial, что поможет нивелировать риск неконтролируемого роста затрат на аренду. Покупка помещений на ранних стадиях строительства может принести инвесторам дополнительный доход (до 20%) от роста стоимости актива по мере повышения строительной готовности.



Автор: Евгений Бумагин, член совета директоров, руководитель департамента по работе со складскими и производственными помещениями, IBC Real Estate;  
Екатерина Ногай, руководитель департамента исследований и аналитики, IBC Real Estate

# Рынок низко- температурных складов: тенденции и перспективы

Сегодня на рынке Москвы и Московской области представлено 1,5 млн кв. м низкотемпературных складов. Это узкий и специализированный сегмент складского рынка, доля которого не превышает 5% всех складских помещений классов А и В. У него есть ряд специфических особенностей.

В отличие от сухих складов, практически невозможно построить стандартный низкотемпературный объект, который будет удовлетворять потребностям любого клиента, ввиду специфики товаров, которые хранятся

в температурном режиме. Именно поэтому арендаторы предпочитают устанавливать холодильное оборудование на сухих складах по своим требованиям, а в случае окончания договора аренды – увозить его с собой.

Долгое время среди низкотемпературных складов преобладали старые хладокомбинаты и овощехранилища советских времен, которые составляли основу складского холодильного рынка. В 2005–2007 годах стали появляться качественные объекты, соответствующие современным требованиям и стандартам. Как правило, это были собственные объекты продуктовых компаний или логистических операторов, оказывающих услуги ответственного хранения. Сейчас на объекты класса А приходится 1,3 млн кв. м (87% рынка).

География расположения складов с низкотемпературным режимом хранения обусловлена быстрой оборачиваемостью товаров (полный оборот может происходить за 1 день) и необходимостью быстрой транспортировки.





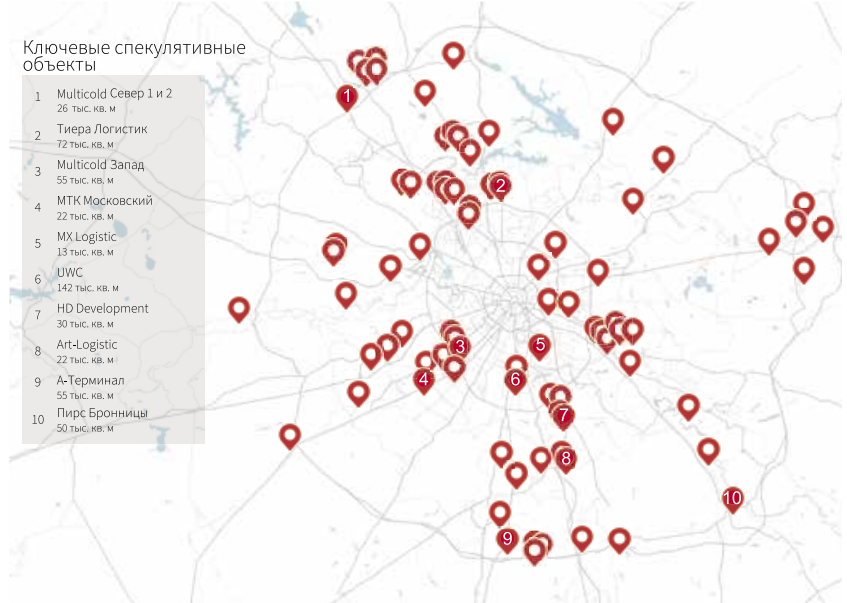
Около 41% складов данного типа располагаются в зоне до 20 км от МКАД. На Москву приходится 19% предложения, которое представлено различными хладокомбинатами, реконструированными помещениями производственных компаний и несколькими крупными многоэтажными складами.

По итогам 9 месяцев 2023 года доля вакантных площадей снизилась до исторического минимума (она составляет менее 1%), а ставки аренды показывают рост ввиду ограниченного нового строительства и высокой активности рынка (на сегодня это 13,2 тыс. руб. за кв. м в год).

Фиксируется рост операционных расходов в низкотемпературных складах, что связано с ростом стоимости эксплуатации на фоне ограничений импорта. Низкотемпературные объекты попадают в наибольшую зону риска в связи с использованием оборудования и технологий, ремонт и поддержание которых в условиях санкций потребуют значительных дополнительных вложений.

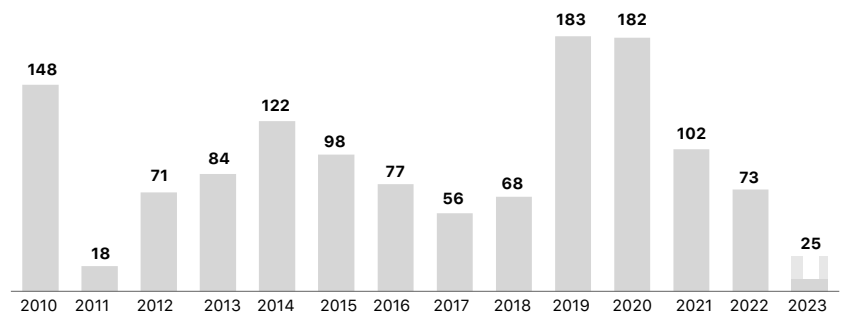
Важно отметить, что спекулятивные низкотемпературные склады сегодня практически отсутствуют на рынке. Только 38% всего объема низкотемпературных площадей относится к складам, которые предлагают свои площади в прямую аренду, – как правило, это объекты, специализирующиеся исключительно на температурном хранении. На изначально сухих объектах, на которых было установлено холодильное оборудование для конкретного клиента, чаще всего оно демонтируется после ухода арендатора. Собственникам редко

**Карта низкотемпературных складских объектов, Москва и Московская область**



Источник: IBC REAL ESTATE

**Новое строительство, классы А и В, тыс. кв. м, Москва и Московская область**



Источник: IBC REAL ESTATE

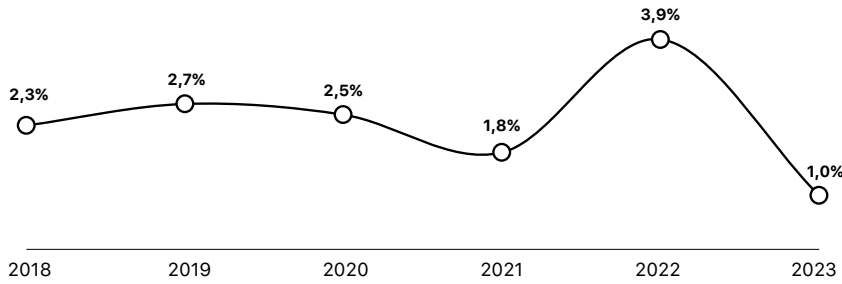
удается найти нового арендатора, требованиям которого оно бы соответствовало, – из-за специфики работы и группы хранимых товаров.

На рынке сформирован устойчивый спрос на аренду готовых блоков, температурные BTS-проекты отсутствуют по причине закрытия потребностей в новых площадках у крупных продуктовых ретейлеров в предыдущие годы. При этом ввиду низкой вакантности и отсутствия крупных доступных блоков за последние полгода

срок экспозиции вакансии уменьшился до 2–3 месяцев.

Спекулятивное новое строительство практически отсутствует и представлено только одним объектом. Многие заявленные проекты переносят сроки начала строительства на 2024 год. Начиная с 2015 года спекулятивное строительство низкотемпературных объектов крайне ограничено, ежегодно около 70% площадей выходят на рынок в виде собственных объектов или объектов BTS, подписанных

**Свободные площади, классы А и В, тыс. кв. м  
Москва и Московская область**



Источник: IBC REAL ESTATE

**Ключевые индикаторы рынка низкотемпературных складов**

	2020	2021	2022	III кв. 2023	2023п
<b>Общее предложение</b> низкотемпературных складов, тыс. кв. м Классы А и В	1,36	1,46	1,53	1,53	1,56 ▲
<b>Новое строительство</b> низкотемпературных складов, тыс. кв. м Классы А и В	182	102	73	0	25 ▼
<b>Доля свободных площадей</b> в низкотемпературных складах, % Классы А и В	3,2%	1,8%	3,9%	1%	>1% ▼
<b>Ставка аренды*</b> на низкотемпературные склады, руб./кв. м/год Класс А	8 250	9 250	11 500	13 150	13 500 ▲
<b>Операционные расходы**</b> в низкотемпературных складах, руб./кв. м/год Класс А	1 450	1 500	1 800	1 950	1 950 ▲

\* Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды на существующие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.  
\*\* Операционные расходы не включают НДС

Источник: IBC REAL ESTATE

на ДДА. В 2020–2021 годах, в периоды пикового развития складского сегмента, был анонсирован ряд крупных спекулятивных низкотемпературных проектов, но на текущий момент вероятность их реализации в ближайшие 2 года невысока.

За первые 9 месяцев 2023 года был построен только один низкотемпературный комплекс – морозильный склад в Технопарке М4 площа-

дью 9 тыс. кв. м. До конца 2023 года также Multicold Север 3 планирует ввести здание площадью 16 тыс. кв. м.

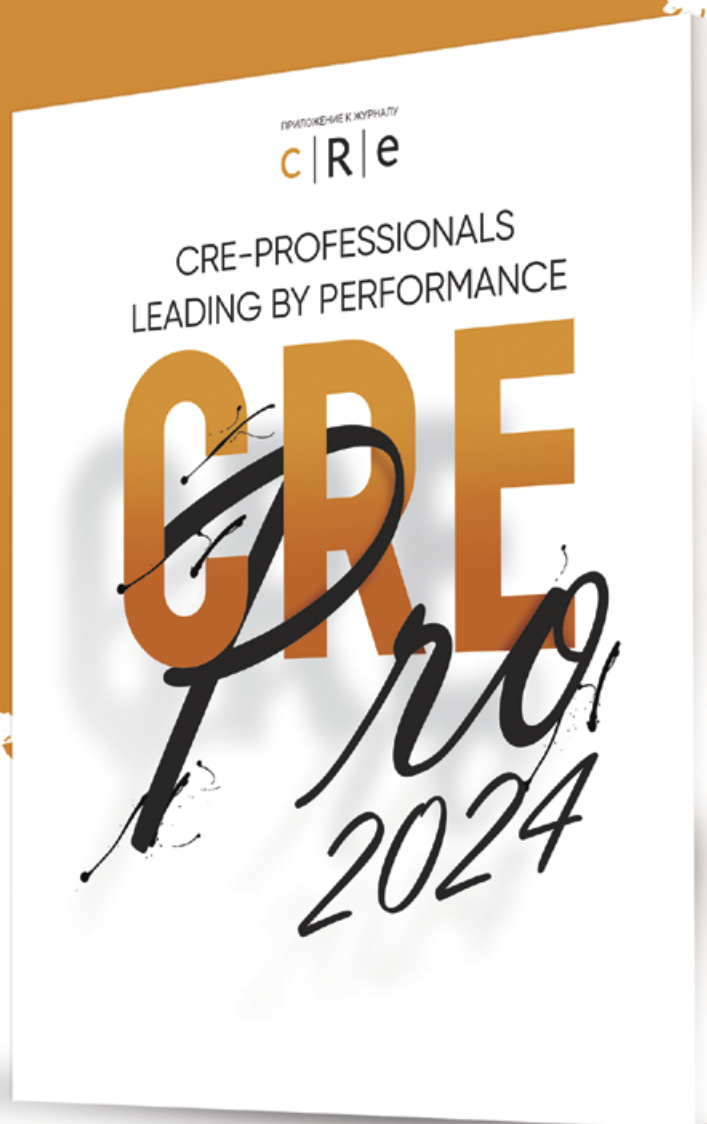
С учетом конъюнктуры рынка ожидается рост спроса на объекты формата BTS в 2024 году, что поддержит высокие объемы нового строительства в 2025-м.

По итогам III квартала 2023 года фиксируется дефицит свободного предложения низкотемпературных складов

в Московском регионе. Доля свободных площадей находится на минимальном уровне и составляет менее 1%. Средний размер свободных блоков не превышает 3 000 кв. м. Запланированные к вводу до конца 2023 года объекты уже находятся под договорами предварительной аренды, ввиду чего стабилизация вакантности не предвидится.

Крупнейшие ретейлеры активно наращивали свои низкотемпературные площади в 2020–2021 годах, строя собственные склады с температурным режимом, отвечающие их потребностям по размеру, планировке, инженерным коммуникациям и оборудованию. Сейчас по большей части эти потребности закрыты, ретейлеры фокусируются на меньших по размерам объектах для наиболее быстро развивающегося сегмента – дискаунтеров, а также городских низкотемпературных складах, используемых для экспресс-доставки онлайн-заказов.

Ставки аренды на существующие объекты показывают умеренный рост на фоне высокого спроса и вновь возникшего дефицита качественных складских площадей. С рынка быстро уходят вакансии даже в строящихся объектах. В условиях отсутствия готовых вакантных блоков «классическая» ставка аренды на существующие площади высоковолатильна и зависит от единичных вакантных опций. На строящиеся объекты и объекты формата BTS ожидается рост ставок до конца года ввиду увеличения стоимости строительства, а также роста стоимости холодильного оборудования. //



16+ Реклама

# НОВЫЙ ПРОЕКТ РЫНКА СКОРО В РАСПРОСТРАНЕНИИ

ОТКРОЙ ДЛЯ СЕБЯ ЛУЧШИХ!

Журнал выпущен при поддержке:



parametr



STONE HEDGE





RAVEN RUSSIA



# RAVEN RUSSIA

## СКЛАДСКИЕ КОМПЛЕКСЫ В АРЕНДУ

РЕКЛАМА. 16+

Москва, Россия  
+ 7 (495) 644 44 48  
[www.rrpa.ru](http://www.rrpa.ru)