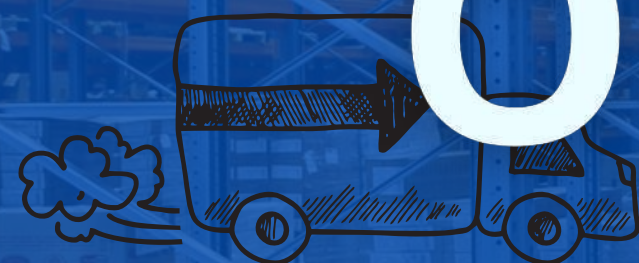


Nazarov & Partners

INTERNATIONAL REAL ESTATE BROKER

NAZAROV & PARTNERS

ОБЗОР РЫНКА



СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НОВОСИБИРСКА

N&P | 2022 Межрегиональный Форум «Дни Ритейла в Сибири»

27 октября 2022 г.

ОТДЕЛ СКЛАДСКОЙ И ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Опыт работы в недвижимости с 1999 года



Специализация в коммерческой недвижимости с 2003 года



50 тыс. кв.м.
- самая крупная сделка на складском рынке



€11 млн. - сумма самой крупной сделки в коммерческой недвижимости



**АЛЕКСАНДР
НАЗАРОВ**

Руководитель
компании



**ЕВГЕНИЙ
ГАЛАН**

Руководитель
отдела



**МАКСИМ
ТКАЧЕВ**

Старший
консультант



**ДМИТРИЙ
ИЛЮШИН**

Консультант



**ВЛАДИМИР
РУСИН**

Юрисконсульт

NAZAROV & PARTNERS

**МЕЖДУНАРОДНЫЙ БРОКЕР ПО
КОММЕРЧЕСКОЙ И ЭЛИТНОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ**

Общий объем
качественных
складов,
тыс. кв.м

Класс А

Класс В

ОКТАБРЬ
2022

2 272,9

1 405,7

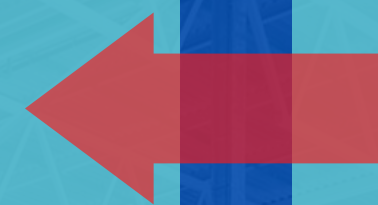
867,3

НОЯБРЬ
2021

2 191,9

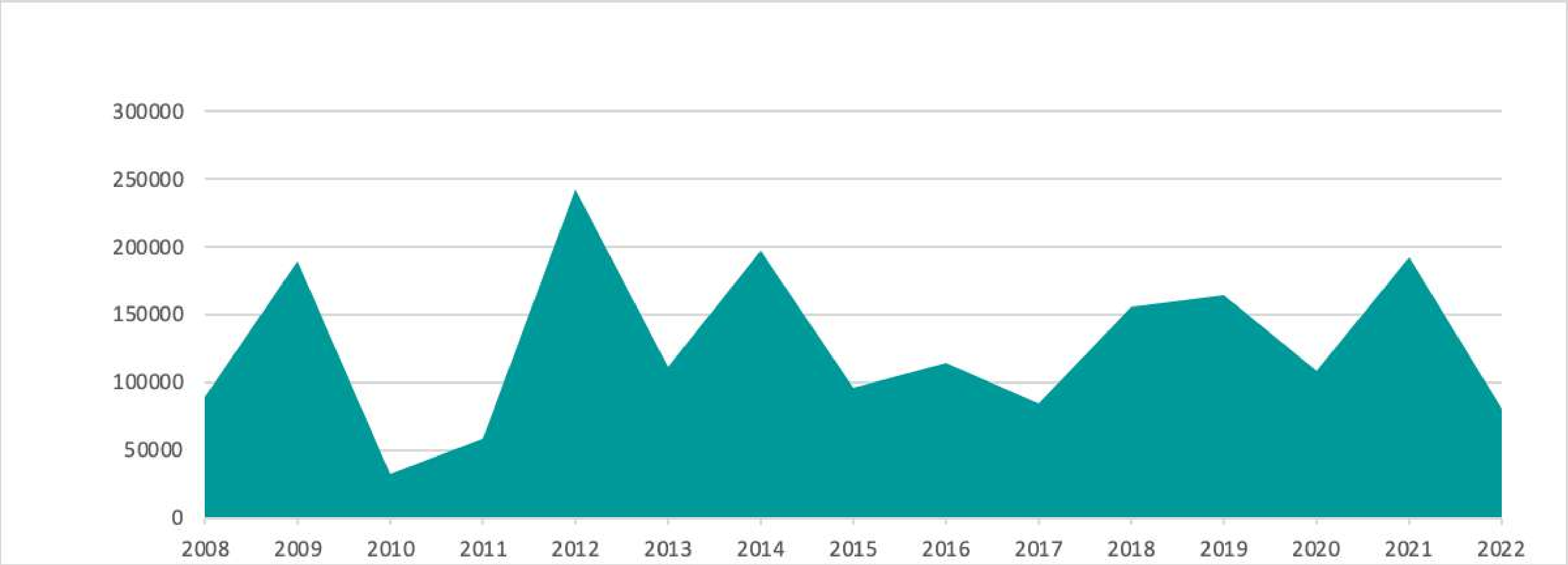
1 343,4

848,5



	ОКТАБРЬ 2022	НОЯБРЬ 2021
Введено в эксплуатацию, тыс. кв.м	81,1	192,6
Класс А	62,3	147,7
Класс В	18,8	44,9

Динамика ввода качественных складов (суммарно класс А и В)



ОКТАБРЬ
2022

НОЯБРЬ
2021

Объем вакантных
площадей, тыс. кв.м

99,6

82,5

Класс А

77,0

58,0

Класс В

22,6

24,5

Доля вакантных
площадей, %

5,0

3,7

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды и средняя запрашиваемая цена продажи склада класса А откатилась на уровень конца 2020 г

5 040

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А, руб./кв.м/год, без НДС, OPEX и коммунальных платежей

1 000 - 1 200

Диапазон операционных платежей, руб./кв.м/год без НДС

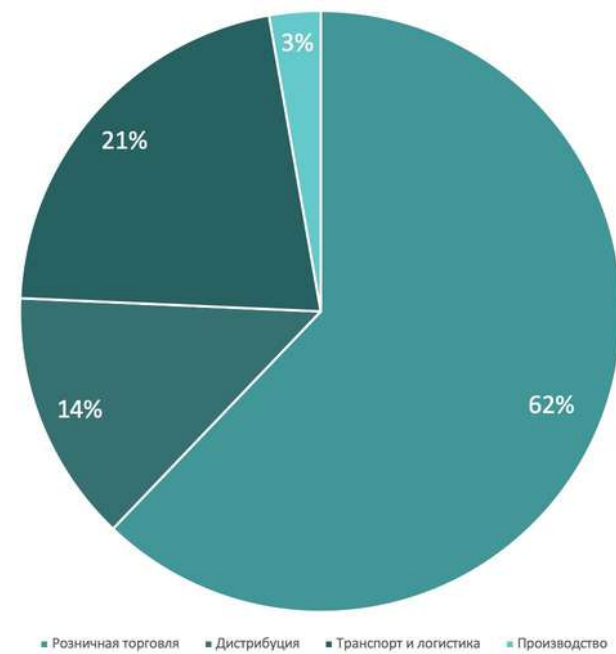
30 000 - 35 000

Диапазон средней запрашиваемой цены продажи склада класса А, руб./кв.м, без НДС

На рынке складской недвижимости по итогам 8 месяцев 2022 года общий объем сделок на рынке качественных складов класса А и В Новосибирской агломерации составил чуть более 155,0 тыс.кв.м. Из них продажа 42,4 тыс.кв.м, аренда 113 тыс.кв.м.

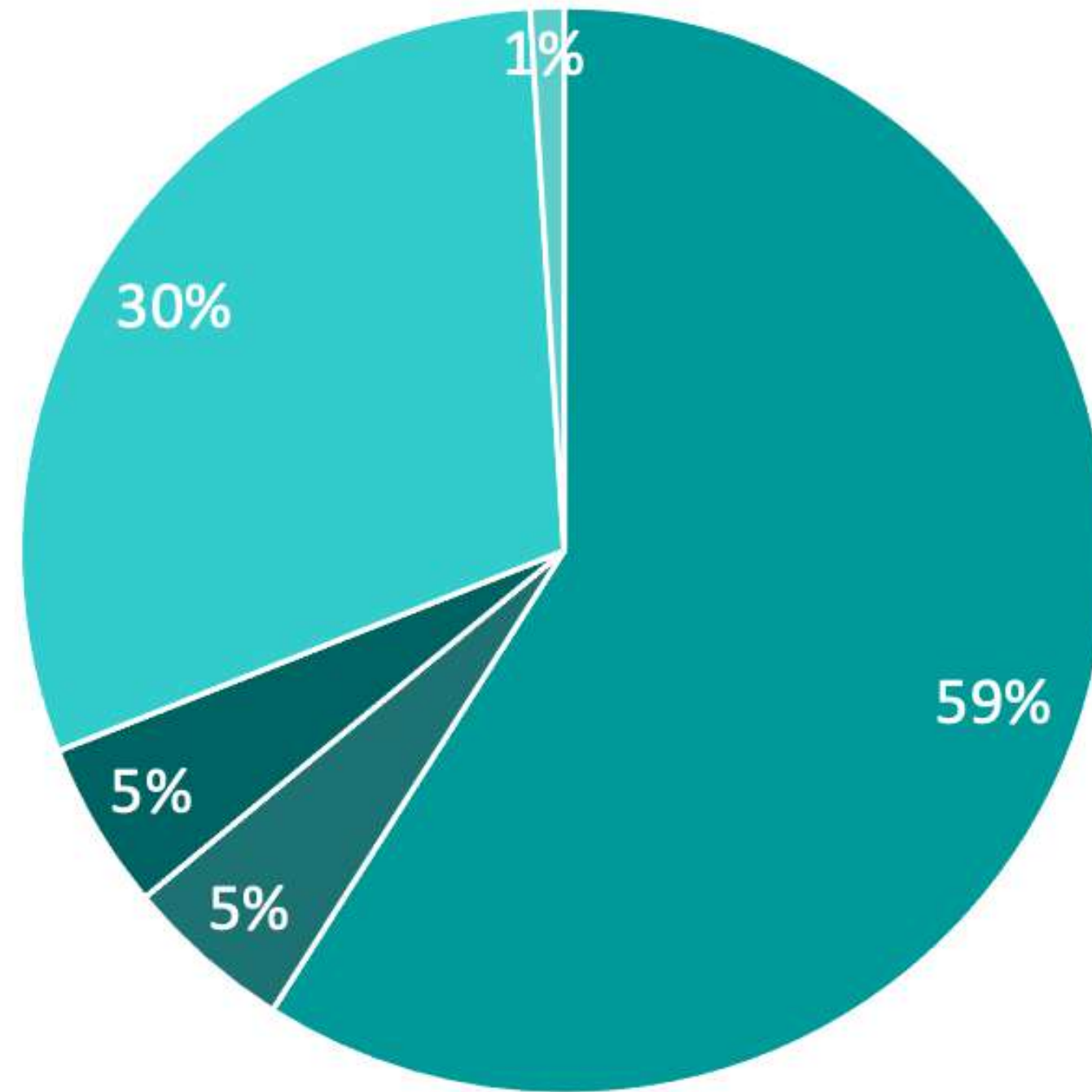
Квартал	Объект		Площадь	Класс	Тип сделки
Q2	Пасечная	Розничная торговля	10000	А	Аренда
Q1	Пасечная	Розничная торговля	10000	А	Аренда
Q1	Петухова	Розничная торговля	10000	А	Аренда
Q3	Писемского	Розничная торговля	6000	В	Аренда
Q3	Станционная	Производство	1100	В	Аренда
Q1	Толмачевская	Розничная торговля	17000	А	Аренда
Q3	Толмачевская	Розничная торговля	6000	В	Аренда
Q3	Кубовая	Производство	3000	В	Аренда
Q3	Светлая	Розничная торговля	11000	В	Аренда
Q3	Мира	Розничная торговля	7000	В	Аренда
Q2	Омский тракт	Розничная торговля	5600	А	Аренда
Q3	Омский тракт	Дистрибуция	2800	А	Аренда
Q2	Станционная	Розничная торговля	3500	В	Аренда
Q3	Станционная	Дистрибуция	5000	А	Аренда
Q3	Пасечная	Транспорт и логистика	8000	А	Аренда
Q2	Толмачевская	Интернет торговля	2000	В	Аренда
Q3	Пасечная	Розничная торговля	5000	А	Аренда
Q2	Бердск	Производство	37000	А	Продажа
Q1	Тюменская 4	Производство	5420	В	Продажа

Распределение сделок по профилю арендаторов, первые 10 месяцев 2022 года



2020 год

- 62%** - Розничная торговля
- 21%** - Транспорт и логистика
- 14%** - Дистрибуция
- 3%** - Производство



2022 год

- 59%** - Розничная торговля
- 5%** - Транспорт и логистика
- 5%** - Дистрибуция
- 30%** - Производство
- 1%** - Интернет-торговля

■ Розничная торговля ■ Транспорт и логистика ■ Дистрибуция ■ Производство ■ Интернет-торговля

Прогноз ввода, тыс. кв.м

ГОД	ИТОГО	КЛАСС А	КЛАСС В
2020 г.	224,2	191,6	52,6
2021 г.	177,6/192,6	142,3/147,7	35,3/44,9
2022 г.	155,4/81,1	152,4/62,3	3,0/18,8
2023 г.	?	?	?

“ ВЫВОДЫ

С начала Спецоперации в самом начале года “все встало”. Все, кто планировал развитие, встали на паузу. Возникла неопределенность.

Арендодатели и управляющие компании в марте-апреле также испытывали некоторую неопределенность, но в большинстве своем, никто из них не планировал снижать ставки аренды, даже наоборот. Одна из причин - дефицит качественных складских площадей, и потенциал роста ставок аренды в конце 2021 - начале 2022 гг.

Летом арендаторы начали мониторинг ситуации. В основном, собирали информацию по рынку, по вакантным площадям, которых уже появились в достаточном количестве к лету. И...продолжили стоять в паузе. Практически все компании приостановили развитие и смотрят, что будет на рынке.

То же касается собственников участков и девелоперов, - у кого была возможность остановить строительство, - остановили его. Цифры по вводу в 2022 году - это, в большей части, это построенные в 2021 году объекты, но введенные в 2022 году.

Нового строительства, спекулятивного, как такового, сегодня нет. Основные объекты по этому году - объекты под свои нужды.

Уровень ставок стал снижаться, пошла тенденция на высвобождение площадей.

С начала Мобилизации ситуация зеркально повторилась февральской, но с большей степенью нервозности и неопределенности. "Все встало". Сейчас еще добавился фактор неопределенности по персоналу - "кто будет работать"?

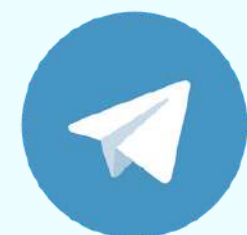
Подписывайтесь на нас!



YOUTUBE

<https://www.youtube.com/user/2144636>

Евгений Галан
+7913 067 0457



TELEGRAM КАНАЛ

NAZAROVLIFE

Александр Назаров
+7913 912 4636