

58,1 тыс. м²
объём ввода

0,2%
доля вакансии
в классе А

252,2 тыс. м²
объём сделок



Рынок складской и промышленной недвижимости

Санкт-Петербург
I полугодие 2021 года

knightfrank.com/research



5

КЛЮЧЕВЫХ СОБЫТИЙ

Крупные сетевые операторы сектора общественного питания представили проект создания ОЭЗ в производственной зоне «Парнас», в которой приоритетными резидентами станут пищевые производства. Инвестиции в создание гастрономического кластера могут составить от 3 до 5 млрд руб.

Российский девелопер PNK Group увеличил на 28 га площадь индустриального парка «PNK Парк Шушары-3» в Санкт-Петербурге. На этой территории возможно строительство около 150 тыс. м² площадей.

Онлайн-ритейлер «Утконос», вышедший на рынок Санкт-Петербурга в прошлом году, принял решение об окончании работы в регионе. Фулфилмент-центр будет передан компании «Лента».

Компания Wildberries анонсировала начало строительства логистического центра площадью около 100 тыс. м² в промзоне «Шушары».

Ритейлеры переводят свои магазины на «зеленую энергию». Торговая сеть «Пятёрочка» уже перевела часть своих распределительных центров на возобновляемые источники энергии. Ingka Group, головная структура сети IKEA, планирует обеспечить чистой энергией свои магазины и часть торговых центров «МЕГА».

Основные показатели. Динамика

	Класс А	Класс В
Суммарная арендопригодная площадь качественных складских комплексов, тыс. м ²	4 117	
в том числе, тыс. м ²	2 721	1 396
Суммарная площадь качественных складских комплексов, сдаваемых в аренду, тыс. м ²	2 491	
Введено в I полугодии 2021 г., тыс. м ²	58,1	
Суммарная площадь вакантных площадей, тыс. м ²	26,4	
в том числе, тыс. м ²	4,9	21,5
Доля свободных площадей, %*	0,2 ▼	1,5 ▼
Чистое поглощение качественных складских площадей, тыс. м ²	164,8	
Объем сделок, тыс. м ²	252,2	
сделки по аренде, тыс. м ²	142,9	
сделки по продаже, тыс. м ²	109,3	
Диапазон запрашиваемых арендных ставок, руб./м ² /год**	4 600–5 300	3 300–4 300
Диапазон запрашиваемых арендных ставок в строящихся комплексах, руб./м ² /год**	4 800–5 300	3 800–4 300
Средневзвешенная арендная ставка в действующих комплексах, руб./м ² /год**	5 070 ▲	3 450 ▲
Диапазон операционных платежей, руб./м ² /год без НДС***	1 000–1 200	

* в сравнении с итогами 2020 г.

** здесь и далее запрашиваемая ставка аренды на стандартный сухой склад без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей

*** здесь и далее указан диапазон операционных платежей для стандартного сухого склада

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2021



Илья Князев

Руководитель отдела
индустриальной, складской
недвижимости, земли
Knight Frank St Petersburg

Сегодня на складском рынке поставлен очередной рекорд в виде минимального уровня вакансии в 0,2%. При этом спрос остается на стабильно высоком уровне. Ближе к середине года мы начали наблюдать увеличение запрашиваемых арендных ставок, связанное не только с низкой вакансией и минимальным предложением, но и с продолжающимся ростом стоимости строительства. В любом случае стоит признать, что прежних арендных ставок, к которым мы привыкли в 2020 г. и в начале 2021 г., больше не будет.

Предложение

На фоне стабильно высокого спроса на качественные складские объекты сохраняется устойчивая положительная динамика нового строительства складской недвижимости. По итогам I полугодия 2021 г. на рынке качественной складской недвижимости Петербурга было введено в эксплуатацию 58,1 тыс. м² новых площадей, что почти в 5 раз превышает объём ввода за аналогичный период прошлого года. Стоит отметить, что значительное увеличение показателя связано с эффектом низкой базы (минимальный объём в I полугодии 2020 г.).

Таким образом, суммарная арендопригодная площадь качественных складских комплексов составила более 4,1 млн м², при этом доля спекулятивного рынка снизилась на 1,5 п. п. в сравнении с итогами 2020 г., достигнув 60% складских площадей. Темпы в сегменте спекулятивного строительства замедлились – совокупный запланированный ввод до конца 2021 г. на 23% ниже итогов 2020 г. При этом в структуре будущего спекулятивного складского предложения около 80% площадей уже заняты. Это подтверждает тенденцию последних нескольких лет, когда девелоперы не торопятся выводить объекты на рынок без якорного арендатора. Так, спекулятивное предложение за I полугодие 2021 г. пополнилось 2 небольшими складскими объектами суммарной арендопригодной площадью 6,6 тыс. м².

Доля объектов, построенных для собственных нужд компаний, в структуре ввода в I полугодии 2021 г.

составила 89% от общего объёма площадей. Крупнейшим стал складской комплекс Fix Price, построенный на территории «PNK Парк Шушары-3» общей площадью 35,6 тыс. м².

В текущем году продолжилась тенденция строительства объектов по наиболее экономически эффективному методу – под конкретного заказчика либо имея подписанное соглашение с якорным арендатором. При этом объёмы ввода и качественное предложение все еще остаются недостаточными, чтобы удовлетворить спрос со стороны арендаторов. За I полугодие 2021 г. объём чистого поглощения составил 164,8 тыс. м², это около половины рекордного значения показателя прошлого года – 333,2 тыс. м². На поглощение в складских объектах класса А пришлось 75% площадей, или 124,3 тыс. м².

Высокая активность арендаторов и покупателей складских помещений в первую половину текущего года



Константин Фомиченко

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

Мы отмечаем рекордные показатели спроса на качественную складскую недвижимость в Санкт-Петербурге и ЛО как по количеству запросов, так и по объёму. Речь идет о 800–1 000 тыс. м², которые в течение ближайших 2 лет трансформируются в сделки, что подстегнёт девелопмент складской недвижимости в регионе и реализацию новых проектов.

Динамика ввода объектов по типу склада

тыс. м²



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2021

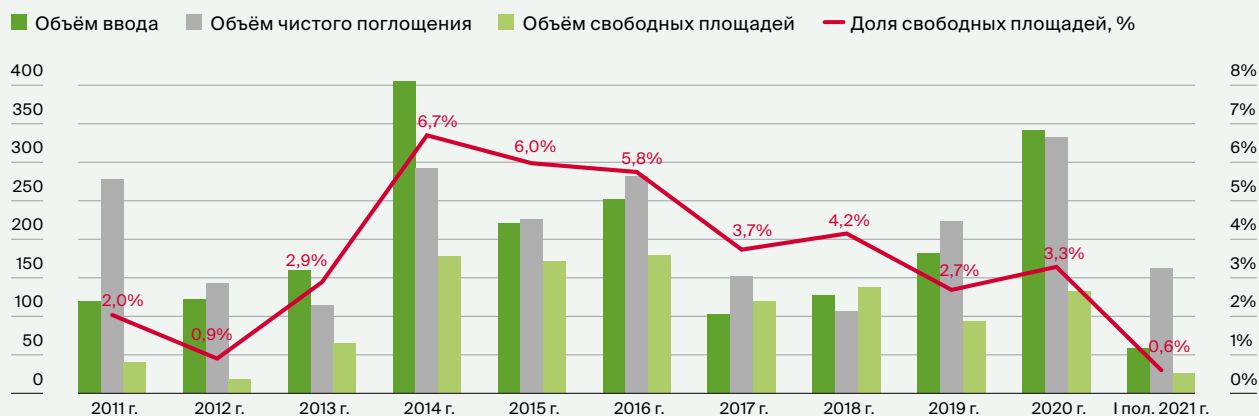
Крупнейшие объекты, введенные в эксплуатацию в I полугодии 2021 г.

Назначение объекта	Название объекта	Адрес	Класс	Площадь, тыс. м ²
Собственный склад	Fix Price	Московское ш., д. 145	A	35,6
Собственный склад	Б/н	3-й Рабочий проезд, д. 1	B	8,3
Собственный склад	Индипринт	Волхонское ш., д. 4а	B	7,5
Спекулятивный склад	ИП «Звезда»	Бабушкина ул., д. 123, стр. 10, 13	B	4,0
Спекулятивный склад	Деловой центр Троицкий	д. Новосаратовка, Свердловское городское поселение	B	2,7

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2021

Динамика основных показателей рынка качественных складских площадей

тыс. м²



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2021

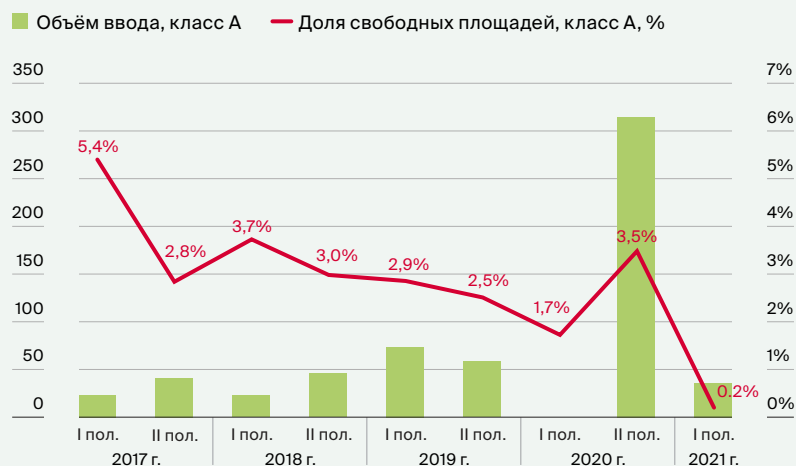
стимулировала снижение доли вакантных площадей как в классе А, так и в классе В. Объем свободного предложения снизился на 80% в сравнении с итогами 2020 г. и достиг 26,4 тыс. м² площадей. Наибольшее снижение произошло в классе А — на 95%. Весь объем качественного предложения, выведенный на рынок в конце прошлого года (около 93 тыс. м²), был арендован за I полугодие 2021 г. В связи этим доля свободных помещений в данном классе достигла минимального значения — 0,2%, снизившись на 3,3 п. п.

Таким образом, почти весь объем вакантного предложения сконцентрирован в классе В — 81% площадей, или 21,5 тыс. м², при том, что около половины данной вакансии расположено во Всеволожском районе, на одном объекте. Доля вакантного предложения в данном классе составила 1,5%, снизившись за январь — июнь 2021 г. на 1,3 п. п.

Необходимо отметить постепенное, но стабильное развитие качественных производственных комплексов как небольших по площади (3–5 тыс. м²), так и крупных промышленных площадок. За первые три месяца 2021 г. было введено около 115,7 тыс. м² производств. К крупнейшими относятся производственное предприятие ООО "Специальный Технологический Центр" — 24,7 тыс. м², расположенный на Пискаревском пр-те, д. 150, а также завод по производству безалкогольных напитков «Восход» — 15 тыс. м², построенный в Гатчинском районе области.

Динамика объемов ввода и доля вакантных площадей, класс А

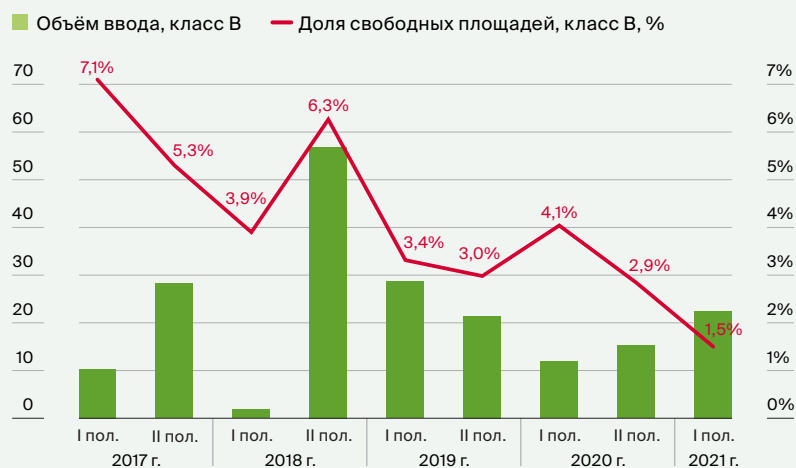
тыс. м²



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2021

Динамика объемов ввода и доля вакантных площадей, класс В

тыс. м²



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2021



PNK Парк Софийская КАД

Спрос

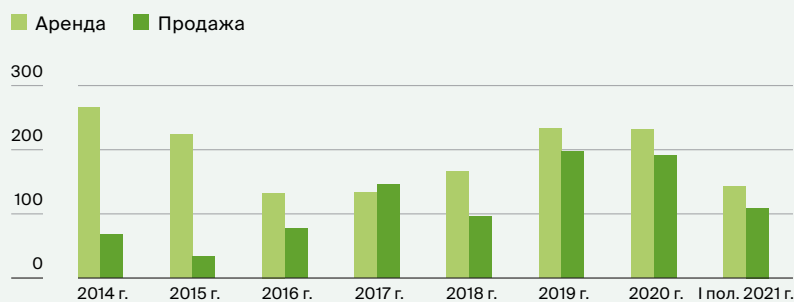
I полугодие 2021 г. отметилось высоким спросом на рынке складской и промышленной недвижимости Санкт-Петербурга. Суммарный объём сделок аренды и продажи составил 252,2 тыс. м², что на 13% ниже рекордного показателя за аналогичный период прошлого года – 289,8 тыс. м². Стоит отметить, что сделки по аренде превысили показатель I полугодия 2020 г. на 2%, при этом в структуре не присутствовал формат built-to-suit. В этой связи на 59% увеличилось количество сделок по аренде площадей в готовых объектах.

Наибольший объём сделок по аренде и продаже пришелся на южное направление – 68% площадей (включая сделки на юго-востоке и юго-западе), или 171,4 тыс. м². Крупнейшей стала продажа складского комплекса Nordway в Шушарах.

Как и в предыдущие несколько лет, традиционно в сделках аренды преобладают компании розничной торговли: их доля за I полугодие 2021 г. составила 41%, незначительно увеличившись в объёме в сравнении с аналогичным периодом прошлого года, – на 3% (58,2 тыс. м² против 56,2 тыс. м²). Объём сделок дистрибьюторских компаний удвоился и достиг 24%, объём сделок с производственными компаниями также увеличился, до 18% в общей структуре, а сделки с участием логистических компаний сократились на 9%, и их доля составила 14%.

Динамика распределения спроса по типу сделок (аренда и продажа)*

тыс. м²

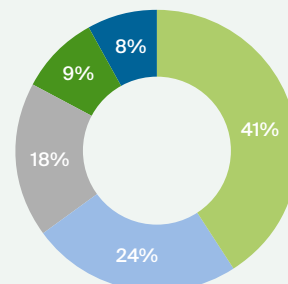


Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2021

* включая сделки формата built-to-suit

Распределение сделок аренды по профилю арендатора, I полугодие 2021 г.

Розничная торговля
 Дистрибуция
 Производство
 Логистика и транспорт
 Фармацевтика



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2021

Крупнейшие сделки аренды, заключенные в I полугодии 2021 г.

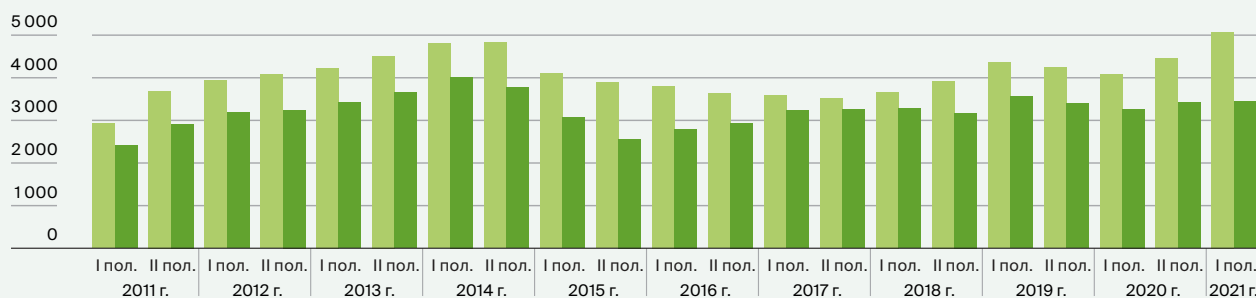
Компания	Профиль	Площадь, тыс. м ²	Объект	Класс объекта
Галамарт	Розничная торговля	16,0	Октавиан	A
Сбер Еаптека	Фармацевтика	11,0	Роста	A
Конфиденциально	Дистрибуция	6,9	AKM Logistics	A
Конфиденциально	Дистрибуция	5,5	MLP Уткина Заводь	A
Дюйм	Дистрибуция	4,7	Терра Логистика	B

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2021

Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды

руб./м²/год, triple net

■ Класс А ■ Класс В



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2021

Коммерческие условия

За последние несколько лет наблюдается тенденция постепенного увеличения запрашиваемых ставок аренды в качественных складских комплексах, в первую очередь это было связано с дефицитом качественного предложения на рынке. Помимо этого, повлияло стремительное развитие онлайн-ритейла за последний год и как следствие – активный спрос на поиск качественных складских площадей со стороны компаний e-commerce.

По итогам I полугодия 2021 г. диапазон запрашиваемых ставок на качественные склады класса А составил 4 600–5 300 руб./м²/год triple net. Наибольший вклад в увеличение средневзвешенной запрашиваемой арендной ставки внесли складские комплексы класса А, где отмечается увеличение показателя за январь–июнь 2021 г. на 14% – до 5 070 руб./м²/год triple net. Такая динамика была обусловлена высоким спросом со стороны клиентов, а также ограниченным объемом свободного предложения.

Средневзвешенная запрашиваемая ставка на стандартный сухой склад в классе В за I полугодие 2021 г. увеличилась на 5% и составила 3 450 руб./м²/год triple net. Следует отметить, что стоимость аренды в небольших складских блоках (1,0–1,5 тыс. м²) в черте города на 10–15% выше, чем в пригородных районах Петербурга. Диапазон запрашиваемых ставок в классе В составил 3 300–4 300 руб./м²/год triple net.

Прогноз

Совокупный объем складских площадей, находящихся в стадии строительства и планируемых к вводу в эксплуатацию во II полугодии 2021 г., составляет около 260 тыс. м². При условии ввода всех объектов годовой показатель ввода составит около 320 тыс. м², что сопоставимо со значениями нового строительства за 2020 г. Это подтверждает высокую активность девелоперов, которые продолжают наращивать объемы складских комплексов и видят необходимость в выводе на рынок новых качественных площадей.

Для минимизации рисков некоторые собственники завершают строительство объектов, имея подписанные соглашения с арендаторами. В связи с этим до конца года сохранится тен-

денция по вводу складских объектов с минимальным вакантным предложением для аренды. При этом прогнозируется незначительное увеличение доли вакантного предложения на 0,5 п. п. – до 1,1% по итогам 2021 г.

Учитывая высокую активность арендаторов и девелоперов складской недвижимости в I полугодии 2021 г. ожидаемые показатели спроса по итогам года сохранятся на стабильно высоком уровне, однако могут оказаться ниже 2020 г. на 20–25% и составить около 300–340 тыс. м² по итогам года.

Возможно увеличение средневзвешенных ставок в зависимости от появления на рынке нового предложения, в том числе этому будет способствовать и ввод новых складских комплексов с вакантными площадями.



Армада Парк

ДЕПАРТАМЕНТ СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

- ♦ 1 185 000 м² – объем сделок, реализованных в 2020 году.
Мы консультировали каждую 2-ю сделку на рынке
- ♦ 585 000 м² – объем сделок, реализованных в 2019 году.
Мы консультировали каждую 3-ю сделку на рынке
- ♦ 16 человек в отделе со средним опытом работы на рынке 10 лет
- ♦ Охват складского рынка во всех регионах России

Услуги

Представление интересов арендаторов и покупателей:

- подбор объектов для покупателей и арендаторов
- сдача помещений в субаренду
- продление, реструктуризация договоров аренды
- пересогласование коммерческих условий аренды
- коммерческие переговоры
- структурирование сделок

Представление интересов собственников, девелоперов, арендодателей и подрядчиков:

- анализ рынка, стратегический консалтинг проекта
- консультация по выбору местоположения, анализ наилучшего использования, концепция проекта, исследование рынка
- сдача в аренду или продажа проекта в установленные сроки
- консультационная поддержка в процессе переговоров
- маркетинговые услуги по представлению объекта на рынке
- расчет финансовых показателей проекта



Константин Фомиченко

Региональный директор,
Директор департамента индустриальной,
складской недвижимости, земли
Россия и СНГ
konstantin.fomichenko@ru.knightfrank.com



Илья Князев

Руководитель отдела индустриальной,
складской недвижимости, земли
Санкт-Петербург
Ilya.knyazev@ru.knightfrank.com

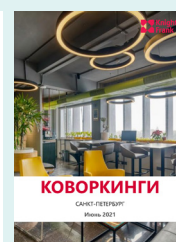
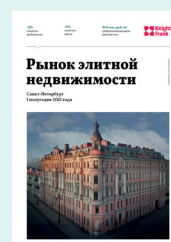
Чтобы узнать подробнее о наших услугах или задать
имеющиеся вопросы, свяжитесь с нами:

+7 (812) 363 22 22

spb@ru.knightfrank.com



Другие обзоры
на нашем сайте
в разделе [Аналитика](#)



ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

Исследования

- Исследование рынка жилой и коммерческой недвижимости
- Исследование состояния рынка и основных показателей
- Прогноз развития рынка на 3–5 лет
- Оценка спроса и предложения на рынке
- Анализ конкурентного окружения
- Ценовой анализ
- Оценка инвестиционной привлекательности



Светлана Московченко

Руководитель отдела исследований

svetlana.moskovchenko@ru.knightfrank.com

Консалтинг

- Разработка концепции развития проекта
- Анализ рыночной целесообразности проекта
- Анализ наиболее эффективного использования
- Бизнес-план и инвестиционный меморандум
- Выбор архитектурного бюро и сопровождение проекта



Игорь Кокорев

Руководитель отдела консалтинга

igor.kokorev@ru.knightfrank.com

Оценка недвижимости

- Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости и бизнеса
- Стандарты: RICS, IVS, Федеральные стандарты оценки (ФЗ-135 и ФСО)
- Цели оценки:
 - привлечение финансирования и кредитования
 - составление финансовой отчетности по МСФО
 - принятие управленческих решений
 - совершение сделок купли-продажи
 - привлечение инвесторов
 - определение рыночных арендных ставок



Светлана Шалаева

Руководитель отдела оценки

svetlana.shalaeva@ru.knightfrank.com

Строительный аудит

- Инженерно-техническая экспертиза в рамках Due Diligence
- Экспертиза исполнительно-технической документации
- Финансово-технический надзор за проектом
- Аудит исходно-разрешительной и проектно-сметной документации
- Экспертиза проектов для целей финансирования
- Экспертизу земельных участков для целей девелопмента/развития
- Расчет стоимости и сроков реализации проектов
- Оценка фактически выполненных объемов работ
- Оценка стоимости завершения строительства
- Контроль целевого расходования средств инвестора



Станислав Алексеенко

Руководитель отдела строительного аудита и управления проектами

stanislav.alexeenko@ru.knightfrank.com

+7 812 363 2222



Knight Frank LLP 2021 – Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании Knight Frank в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета. Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием Knight Frank как источника данных.