

269,6 тыс. м²
объём заявленных
проектов

0,7%
доля вакантных
площадей

127,5 тыс. м²
объём сделок



РЫНОК СКЛАДСКОЙ И ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

knightfrank.com/research

I квартал 2022 г.





Илья Князев

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

«На данный момент ставка аренды остается на уровне итоговых значений 2021 года. Мы видим такую ситуацию, когда получается «замкнутый круг» - доля вакантных площадей находится на практически нулевом уровне, при этом строительство новых спекулятивных проектов заморожено. За счет низкой вакантности ставка аренды не понижается, однако, если на рынок выйдет значительный объем вторичных площадей, а также появятся предложения по субаренде, ставка может снизиться, однако произойдет это не ранее чем через 3 месяца».



Константин Фомиченко

Региональный директор, директор департамента индустриальной и складской недвижимости, земли, Knight Frank Russia & CIS

«Арендаторы и девелоперы находятся в ситуации, когда невозможно делать долгосрочное планирование, и в связи с этим новые проекты возможны только при строительстве под заказчика. Арендаторы взяли паузу на пересчет планов развития с учетом новых логистических цепочек, исходя их текущих реалий, а девелоперы заняты строительством уже законтрактованных площадей. Новых проектов ждать не приходится до наступления какого-либо прояснения ситуации на рынке».

Основные показатели рынка

	Класс А	Класс В
Суммарная арендопригодная площадь качественных складских комплексов, тыс. м ²	4 212	
в том числе, тыс. м ²	2 793	1 419
Введено в 1 кв. 2022 г., тыс. м ²	–	5
Доля свободных помещений, %	0,7%	
Объём сделок, тыс. м ²	127,5	
сделки по аренде, тыс. м ²	127,5	
сделки по продаже, тыс. м ²	–	
Диапазон запрашиваемых арендных ставок, руб./м ² /год*	5 500–6 000	4 500–5 000
Средняя запрашиваемая арендная ставка, руб./м ² /год*	5 800	5 000
Диапазон операционных платежей, руб./м ² /год без НДС**	1 200–1 300	
Диапазон запрашиваемой цены продажи сухого склада класса А по схеме built to suit, руб./м ² без НДС	от 65 000	

* 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 Research, 2022

Динамика ввода объектов по типу склада



Источник: Knight Frank Research, 2022

Предложение

По итогам I квартала 2022 г. на рынке Санкт-Петербурга был введен лишь один качественный объект площадью около 5 тыс. м². До конца года

заявлен ввод около 267 тыс. м² складских площадей. В структуре будущего ввода около 38% площадей – это спекулятивные объекты.

Спрос

Объём сделок по итогам I квартала 2022 года составил 128 тыс. м². Логистические и транспортные компании были основным драйвером спроса с долей 92% в общем объеме сделок. На онлайн-торговлю пришлось 6% объема сделок, доля сделок с производственными компаниями составила 2%.

Вакантные площади

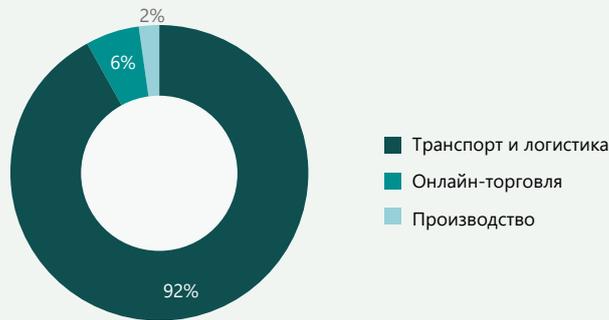
По итогам I квартала 2022 года доля вакантных площадей в объектах А и В класса составила 0,7%. Общий объем свободных площадей в абсолютном выражении составил около 30 тыс. м². Ситуация с начала года практически не изменилась, однако мы уже видим незначительный рост доли вакантных площадей по сравнению с итоговым показателем 2021 года. Мы ожидаем появления свободных площадей ввиду сокращения компаниями объемов, а в некоторых случаях и вовсе ухода компаний с рынка. Помимо освобождения вторичных площадей, также ожидается появление предложений по субаренде, на конец I квартала 2022 года общий объем таких предложений составил около 80 тыс. м².

Коммерческие условия

Диапазон запрашиваемых ставок аренды с начала года не изменился и составил 5 500 – 6 000 руб./м²/год (без учета ОРЕХ и НДС) для объектов А класса и 4 500 – 5 000 руб./м²/год (без учета ОРЕХ и НДС) для объектов В класса. Мы предполагаем, что ставка аренды будет снижаться на фоне появления на рынке вакантных вторичных площадей, а также роста объема площадей, предлагаемых в субаренду.

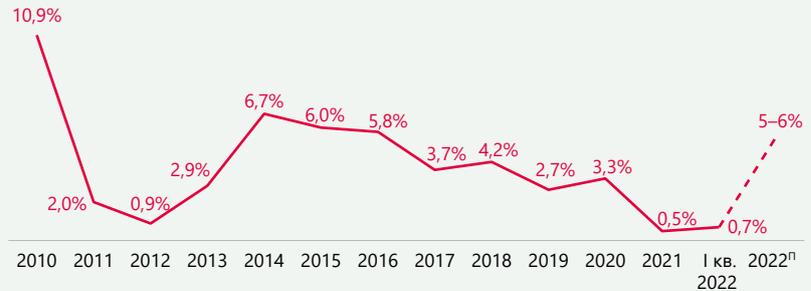
Запрашиваемая цена продажи классического сухого склада класса А по схеме built to suit начинается от 65 000 руб./м² без НДС.

Распределение сделок аренды по профилю арендатора, I кв. 2022 г.



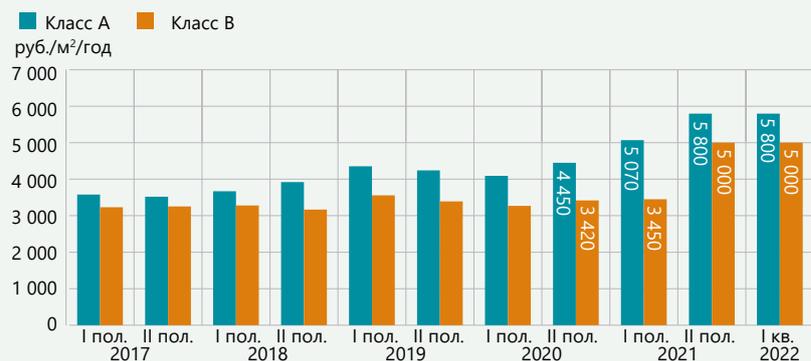
Источник: Knight Frank Research, 2022

Динамика доли свободных площадей



Источник: Knight Frank Research, 2022

Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды, руб./м²/год, triple net.



Источник: Knight Frank Research, 2022



© Knight Frank LLP 2022 – 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.

Константин Фомиченко.

Региональный директор, директор департамента индустриальной, складской недвижимости, земли.
Konstantin.Fomichenko@ru.knightfrank.com

Илья Князев.

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

Ольга Широкова.

Региональный директор, директор департамента консалтинга и аналитики.
Olga.Shirokova@ru.knightfrank.com