

По итогам III квартала в Санкт-Петербурге было введено **160 тыс. м²**, что в 1,2 раза больше, чем за аналогичный период 2021 года

Общий объем спроса за 9 месяцев 2022 года составил **245 тыс. м²**, что в 2,3 раза меньше аналогичного показателя в 2021 году



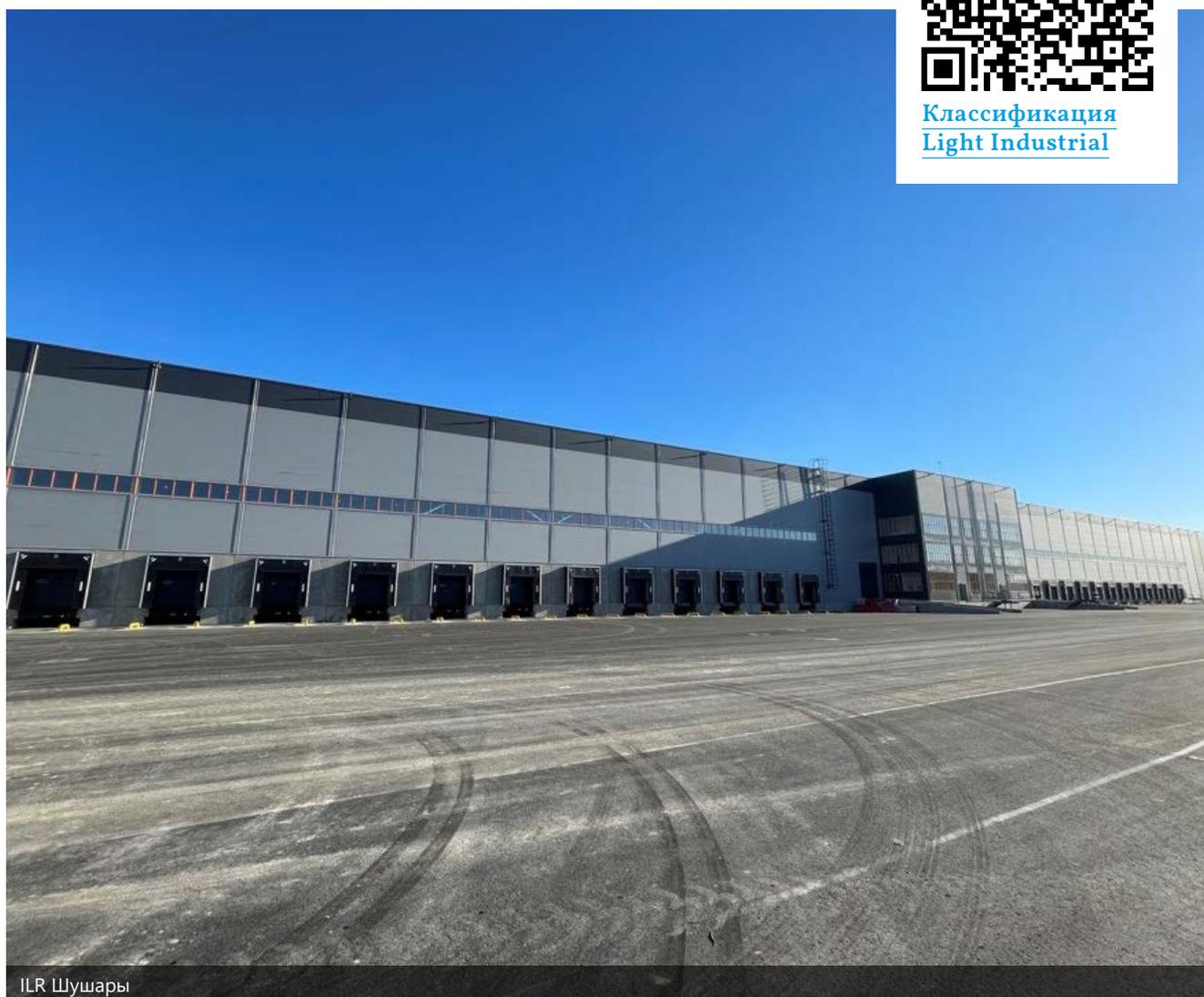
РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

kt.expert/publish

III квартал 2022 г.



[Классификация Light Industrial](#)



ILR Шушары



Константин Фомиченко

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

«Несмотря на переориентацию логистических цепочек на восток, рынок Санкт-Петербурга остаётся востребованным, что подтверждает низкая вакансия и стабильный спрос».



Илья Князев

Руководитель отдела складской и индустриальной недвижимости Knight Frank St Petersburg

«В начале года многие пессимистично оценивали ситуацию на рынке, ожидая значительного увеличения вакансии и резкого падения ставок. В третьем квартале мы увидели, что эти ожидания оказались преувеличенными. Большинство арендаторов приняли решение оставаться на занимаемых площадях и оптимизировать свою работу на них. Поскольку основной объем спекулятивных проектов за 2022 год уже представлен на рынке, то к концу года мы ожидаем не критичного увеличения вакансии до 3–4%».

Предложение

Всего за 9 месяцев было введено в эксплуатацию шесть качественных складских комплексов класса А суммарной общей площадью 160,1 тыс. м², включая объект формата Light Industrial. Данный объем на 23,8% больше, чем за аналогичный период 2021 года (129,3 тыс. м²). В III квартале были введены в эксплуатацию три объекта: склад площадью 59,5 тыс. м² в логистическом комплексе «PNK Парк

Шушары-3», где арендатором выступает интернет-ритейлер OZON, складской комплекс компании Estel в логопарке «PNK Софийская КАД» площадью 25,7 тыс. м², а также объект формата Light Industrial «Промбокс» площадью 10,5 тыс. м². Таким образом, в III квартале в эксплуатацию было введено чуть менее 60% от общего объема введенных с начала года площадей (95,7 тыс. м²).

Основные показатели. Динамика

	Класс А	Класс В
Суммарная арендопригодная площадь качественных складских комплексов, тыс. м ²	4 367	
в том числе, тыс. м ²	2 937	1 419
Суммарная площадь качественных складских комплексов, сдаваемых в аренду, тыс. м ²	2 671	
Введено за 9 мес. 2022 г., тыс. м ²	160,1	
Суммарная площадь вакантных площадей, тыс. м ²	88,5	
в том числе прямая аренда, тыс. м ²	40,9	30,2
в том числе субаренда, тыс. м ²	17,4	
Доля вакантных площадей, %	2,0%	
Чистое поглощение качественных складских площадей, тыс. м ²	105	
Суммарный объем сделок, тыс. м ²	244,6	
в том числе прямая аренда, тыс. м ²	206,4	24,4
в том числе продажа, тыс. м ²	4,9	
в том числе субаренда, тыс. м ²	8,9	
Диапазон запрашиваемых арендных ставок, руб./м ² /год	5 400–5 800	4 700–5 400
Средневзвешенная арендная ставка в действующих комплексах, руб./м ² /год	5 600	5 200
Диапазон операционных платежей, руб./м ² /год без НДС	1 000–1 200	

Источник: Knight Frank Research, 2022

Объекты, введенные в эксплуатацию за 9 мес. 2022 г.

Назначение объекта	Название объекта	Класс	Площадь, тыс. кв.м.
Built to suit	PNK Парк Шушары-3	A	59,5
Собственный склад	PNK Софийская КАД	A	25,7
Спекулятивный склад	Нарт	A	40,8
Спекулятивный склад	Тродекс Логистик	A	18,6
Спекулятивный склад	Промбюкс	Light Industrial	10,5
Собственный склад	Трансмед Карагандинская	A	4,9

Источник: Knight Frank Research, 2022

Динамика ввода объектов по типу склада



Источник: Knight Frank Research, 2022

Общая арендопригодная площадь качественных складских комплексов к концу III квартала 2022 г. составила 4 367 тыс. м², из которых доля спекулятивных объектов составила 61%, или 2 671 тыс. м². Стоит учесть, что объем спекулятивного ввода, запланированного в 2022 г., составляет 158,9 тыс. м², из которых по итогам 9 месяцев уже введен 81%, или 129,4 тыс. м². При этом ожидаемый объем ввода объектов built to suit и объектов, построенных для собственных нужд, составляет 164,4 тыс. м², из которых на текущий момент введены только 18%, или 30,7 тыс. м².

На конец III квартала во всех спекулятивных объектах, построенных в 2022 году, кроме объекта «Промбюкс», свободные площади отсутствовали, хотя ещё на конец полугодия они были преимущественно вакантны. Мы связываем это с тем, что средние и крупные арендаторы по-прежнему находятся в поиске качественных складских пло-

щадей при недостатке качественного предложения, доступного для въезда. Объемы субаренды на рынке продолжают снижаться за счет постепенного перехода в прямую аренду. По итогам III квартала на рынке предлагалось 17,4 тыс. м² в субаренду, что на 33% меньше, чем по итогам первого полугодия. В основном субаренда предлагалась компаниями розничной и электронной торговли по причине оптимизации операций на занимаемых площадях.

Чистое поглощение качественных складских площадей за 9 месяцев 2022 г. составило 105 тыс. м², что составляет около половины от результатов 2021 г. за аналогичный период (206,8 тыс. м²). К концу года мы ожидаем увеличения чистого поглощения из-за низких объемов преимущественно законтрактованного спекулятивного ввода, а также ввода объектов под собственные нужды.

За III квартал 2022 года на рынке складской недвижимости Санкт-Петербурга

объем вакантных площадей вырос на 1,1 п. п. и составил 1,6%, или 71,1 тыс. м². Доля объектов класса А в свободном предложении снизилась с 82% (45,3 тыс. м²) в конце полугодия до 57,5% (40,9 тыс. м²) в конце III квартала. Снижение связано с тем, что в III квартале часть арендаторов приняла решение о расширении занимаемых площадей в объектах класса А одновременно с появлением на рынке крупных свободных блоков в объектах класса В. Таким образом, с учетом субаренды на конец III квартала на рынке предлагалось до 2% от общего объема арендопригодных площадей качественных складских комплексов.

При сохранении текущего объема предлагаемых площадей (как в аренду от собственников, так и в субаренду), а также ожидаемого освобождения до конца года доля свободного предложения может увеличиться до 3–4%.

Динамика основных показателей рынка качественных складских площадей



Источник: Knight Frank Research, 2022

Динамика объёмов ввода и доля вакантных площадей, Класс А



Источник: Knight Frank Research, 2022

Динамика объёмов ввода и доля вакантных площадей, Класс В



Источник: Knight Frank Research, 2022

Спрос

В III квартале продолжилась тенденция на заключение сделок аренды с небольшими площадями (до 5 тыс. м²) компаниями, которым требуется переезд на более качественные площади либо расширение на уже имеющихся площадях. 67,8% сделок (34,4 тыс. м²) было заключено на объектах класса А.

Суммарный объем сделок за 9 месяцев составил 244,6 тыс. м², из которых на III квартал пришлось только 50,6 тыс. м² – минимальный объем сделок среди всех кварталов за год. Суммарный объем сделок аренды сопоставим с годовыми объемами сделок аренды в 2019 и 2020 годах (233 и 207,7 тыс. м² соответственно), однако значительно меньше рекордного 2021 года, когда объем завершенных сделок аренды составил 562,8 тыс. м². За 9 месяцев на рынке была заключена лишь одна сделка продажи объемом 4,9 тыс. м².

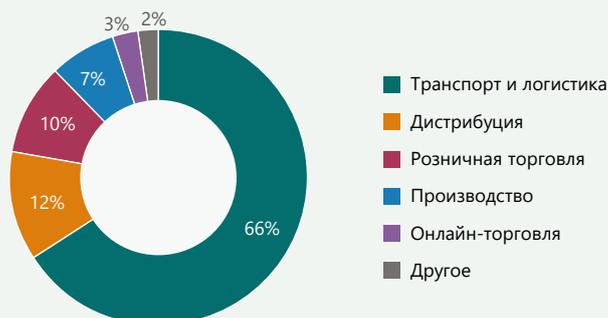
По итогам трёх кварталов 66% сделок пришлось на логистические и транспортные компании. Компании-дистрибьюторы сформировали 12% спроса, а компании розничной торговли – 10%. На производственные компании пришлось 7% спроса, а на компании онлайн-торговли и иные компании – по 3% и 2% соответственно. Значительная доля логистических и транспортных компаний объясняется единственной сделкой на аренду 102,5 тыс. м², заключенной в первом квартале.

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



*Включая сделки формата built to suit
Источник: Knight Frank Research, 2022

Распределение сделок аренды по профилю арендатора, 9 мес. 2022 г.



Источник: Knight Frank Research, 2022

Крупнейшие сделки, заключенные за 9 мес. 2022 г.

Компания	Тип сделки	Профиль	Площадь, тыс. м ²	Объект	Класс объекта
Конфиденциально	Аренда	Транспорт и Логистика	102 545	Конфиденциально	A
СТА Карго	Аренда	Транспорт и Логистика	23 000	Тродекс Логистик	A
Конфиденциально	Аренда	Дистрибуция	12 000	Армада Парк Север	A
Интерлогистика	Аренда	Транспорт и логистика	10 200	Октавиан	A
Марвел-Логистика	Субаренда	Транспорт и логистика	8 889	Raven Шушары	A

Источник: Knight Frank Research, 2022

Для сравнения: в 2021 по итогам первых трех кварталов доля логистических и транспортных компаний составила лишь 7%, а наибольшее количество сделок было заключено с компаниями онлайн-торговли (51%) и розничной торговли (26%). Практически полное отсутствие в 2022 году спроса со стороны компаний онлайн-торговли связано в основном с тем, что маркетплейсы преимущественно осваивали значительный объем площадей, занятый годами ранее во время активного расширения. Сейчас мы ожидаем постепенного возвращения запросов со стороны компаний онлайн-торговли в связи с планируемым расширением на рынке Санкт-Петербурга.

На конец III квартала мы отмечаем увеличение числа запросов от клиентов. Общий объем запросов мы оцениваем в 370 тыс. м², из которых 40% приходится на запросы по аренде складских площадей, 50% – на запросы по строительству площадей в формате built to suit, а оставшиеся 10% – на запросы по продаже. Увеличение числа запросов от клиентов в III квартале может сигнализировать о возможном увеличении числа заключенных сделок в IV квартале.

Коммерческие условия

В III квартале мы наблюдаем постепенное изменение коммерческих условий. Если по итогам полугодия мы отмечали сохранение арендной ставки на уровне конца 2021 года, то сейчас часть арендодателей начинают ее снижать. Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды в зданиях класса А снизились на 3,5% с конца полугодия и составили 5 600 руб./м²/год triple net. В классе В запрашиваемые ставки остались неизменными – 5 200 руб./м²/год triple net. Значительный вклад в снижение средневзвешенной ставки объектов класса А привнесли складские комплексы, предлагающие в аренду наиболее крупные площади.

Таким образом, диапазон запрашиваемых ставок аренды сократился относительно II квартала и составил 5 400–5 800 руб./м²/год triple net для объектов класса А и 4 700–5 400 руб./м²/год triple net для объектов класса В. Запрашиваемая цена продажи сухого склада класса А по схеме built to suit в III квартале снизилась до 60 000 руб./м² (без учета НДС).

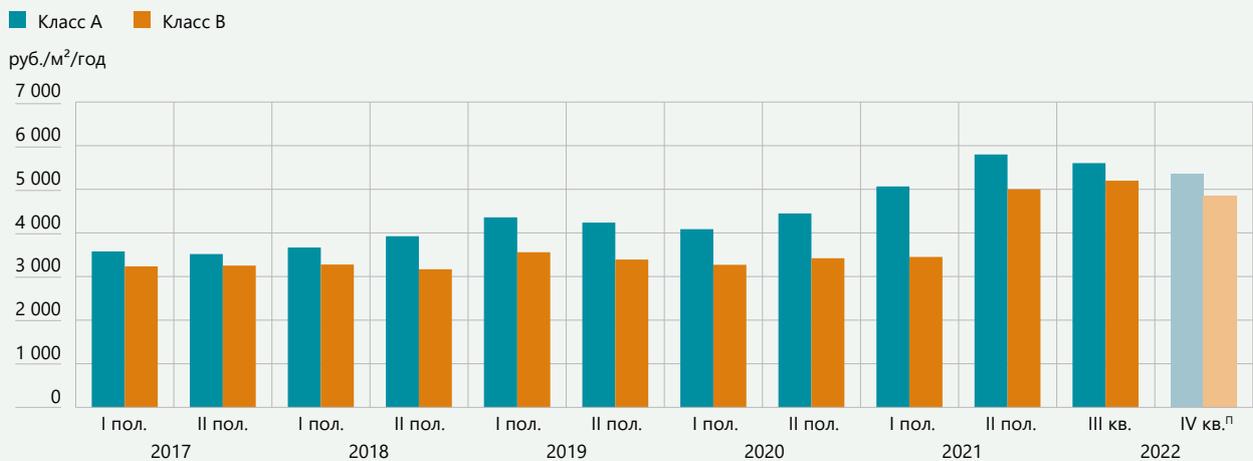
Прогноз

В IV квартале ожидается завершение строительства пяти складских объектов общей площадью 163,2 тыс. м², среди которых 82%, или 133,7 тыс. м², составляют объекты built to suit и построенные для собственных нужд. Крупнейший из ожидаемых к вводу объектов – логистический центр Wildberries в Шушарах (105,8 тыс. м²).

Низкая доля спекулятивных объектов, ожидаемых к вводу, ограничивает возможное увеличение вакантных площадей со стороны объектов нового строительства. На действующих же спекулятивных объектах мы ожидаем увеличения вакантных площадей в основном из-за постепенного высвобождения в объектах класса А.

На ситуацию на рынке по-прежнему в значительной степени влияют социально-экономические факторы, определяющие стратегии компаний. По этой причине мы ожидаем незначительного снижения средневзвешенной арендной ставки – до уровня в 5 200–5 600 руб./м²/год triple net для объектов класса А и 4 500–5 200 руб./м²/год triple net для объектов класса В. Мы также ожидаем в четвертом квартале увеличения числа заключенных сделок аренды относительно третьего квартала.

Динамика сделок по типу площадей по месяцам (с учетом субаренды)

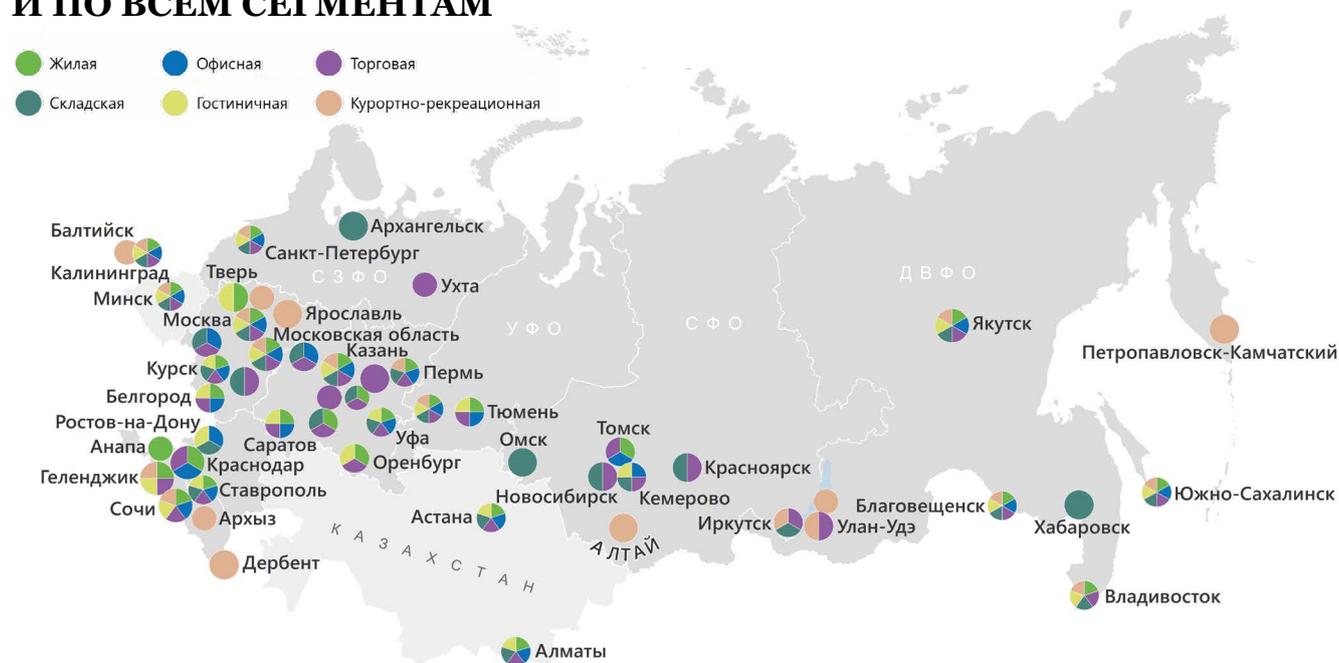


Источник: Knight Frank Research, 2022

ДЕПАРТАМЕНТ КОНСАЛТИНГА И АНАЛИТИКИ

Компания Knight Frank, обладая локальной экспертизой и глобальным опытом работы на международном рынке недвижимости и инвестиционных продаж, успешно реализовывает проекты любой сложности.

РАБОТАЕМ ПО ВСЕМ РЕГИОНАМ И ПО ВСЕМ СЕГМЕНТАМ



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

УСЛУГИ

КОНСАЛТИНГ

- ♦ Анализ наилучшего использования Участка/Объекта
- ♦ Концепция/реконцепция Проекта
- ♦ Аудит, оптимизация существующего Проекта
- ♦ Маркетинговое заключение / Исследование рынка
- ♦ Бизнес-план Проекта
- ♦ Анализ экономической целесообразности проекта (финансовый анализ)
- ♦ Сопровождение разработки архитектурной концепции/рабочей документации
- ♦ Подбор операторов (гостиницы, СПА, общественные пространства)
- ♦ Проведение опросов потенциальных арендаторов

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

- ♦ Коммерческая и жилая недвижимость
- ♦ Федеральные и Международные стандарты оценки
- ♦ Оценка для принятия управленческого решения
- ♦ Оценка для привлечения заемного финансирования
- ♦ Оценка для сделки купли-продажи
- ♦ Оценка для составления финансовой отчетности



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

+7 (495) 023-08-12
kf@kf.expert

Или оставьте заявку на нашем [сайте](#).

КОНСАЛТИНГ И АНАЛИТИКА

Ольга Широкова

Региональный директор, Россия и СНГ
OShirokova@kf.expert

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Ольга Решетнякова

Директор, Россия и СНГ
OR@kf.expert



© 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.

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Константин Фомиченко

Региональный директор департамента
индустриальной, складской недвижимости,
земли

Konstantin.Fomichenko@ru.knightfrank.com