

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

2022 г.



[Классификация](#)
[Light Industrial](#)



Складской комплекс «АКМ Лоджистикс»



Константин Фомиченко

Партнер, региональный директор департамента индустриальной и складской недвижимости NF Group

«Рекордный спрос на качественные складские площади в Санкт-Петербурге, который мы наблюдали в прошлые годы, выразился в рекордных объемах нового строительства в 2022 году. При этом доля спекулятивных объектов не так велика, а новых проектов практически не анонсировано, поэтому в 2023 год мы входим с сохранившимся дефицитом, который может сократиться только к концу года».



Илья Князев

Руководитель отдела складской и индустриальной недвижимости NF Group St Petersburg

«2022 год показал, что складской рынок оказался наиболее устойчивым сегментом коммерческой недвижимости. По итогам года мы не увидели резкого увеличения вакансии, а арендные ставки вернулись на уровень конца 2021 года. Рост объема предлагаемой субаренды, который мы наблюдали в середине года, стал ответом на неопределенность в будущем среди арендаторов, однако широкого развития данный формат сделок не получил. К концу года многие компании сформировали свои планы по развитию, из-за чего объемы субаренды снизились до минимальных значений. В то же время мы видим сокращение объема заключаемых сделок относительно прошлых лет и практически полное отсутствие продаж, что говорит о более осторожной долгосрочной политике арендаторов. Аналогичная ситуация сложилась и среди девелоперов: – новых проектов за 2022 практически не было анонсировано. 2023 год мы встречаем сохранившимся рынком продавца, структура которого вряд ли изменится в первую половину года».

Предложение

2022 год отметился рекордными объемами нового строительства качественных складских комплексов класса А и В. Всего за год было введено более 550 тыс. м², включая объект формата light industrial. Это максимальный показатель за всю историю наблюдений, превышающий бывший рекорд 2014 года почти на 30%, когда было введено порядка 420 тыс. м². Наибольший ввод пришелся на четвертый квартал – около половины от годового объема.

Значительный вклад в годовые показатели ввода внесли объекты, построенные на собственных земельных участках по схеме генерального подряда, а также объекты, построенные по формату built to suit. На них пришлось 75% от общего объема ввода за год. В основном это объекты, строительство которых было начато годами ранее, когда мы наблюдали рекордные объемы спроса. В этом смысле 2022 год продолжил тенденцию прошлых лет, когда значительная доля годового объема приходится на соб-

ственные и built to suit проекты. Так, в 2020 году их доля составила около 80%, а в 2021 году снизилась до 58%.

Крупнейшими проектами, введенными в эксплуатацию, стали логистический центр компании OZON в Буграх площадью 113,1 тыс. м² (built to suit), новое здание в «PNK Парк Шушары-3» площадью 97,3 тыс. м², где арендатором части площадей выступает компания «ВсеИнструменты» (built to suit), а также склад OZON в «PNK Парк Шушары-3» площадью 59,5 тыс. м² (built to suit). В формате built to suit был введен в эксплуатацию складской комплекс для компании «Estel», также расположенный в Шушарах поблизости с действующим производством компании.

Введенные в 2022 году объекты продолжают размещаться преимущественно на южном направлении. Всего в Шушарах и вдоль Московского шоссе было введено около двух третей от общего объема площадей.

Основные показатели. Динамика

	Класс А	Класс В
Суммарная арендопригодная площадь качественных складских комплексов, тыс. м ²	4 605	
в том числе, тыс. м ²	3 133	1 461
Суммарная площадь качественных складских комплексов, сдаваемых в аренду, тыс. м ²	2 961	
Введено за 2022 г., тыс. м ²	554,5	
Суммарная площадь вакантных площадей, тыс. м ²	70,6	
в том числе прямая аренда, тыс. м ²	40,9	27,5
в том числе субаренда, тыс. м ²	2,2	
Доля вакантных площадей, %	1,5%	
Чистое поглощение качественных складских площадей, тыс. м ²	517,4	
Суммарный объем сделок, тыс. м ²	320,8	
в том числе прямая аренда, тыс. м ²	285,2	27,1
в том числе продажа, тыс. м ²	8,5	
Диапазон запрашиваемых арендных ставок, руб./м ² /год	5 700–5 800	4 500–6 500
Средневзвешенная арендная ставка в действующих комплексах, руб./м ² /год	5 750	5 550
Диапазон операционных платежей, руб./м ² /год без НДС	1 200–1 400	

Источник: NF Group Research, 2023

Крупнейшие объекты, введенные в эксплуатацию за 2022 г.

Назначение объекта	Название объекта	Класс	Площадь, тыс. м ²
BTS-Аренда	Ozon Бугры	A	113,1
BTS-Аренда + Спекулятивный склад	PNK Парк Шушары-3	A	97,3
BTS-Аренда	PNK Парк Шушары-3	A	59,5
Спекулятивный склад	Нарт	A	40,8
BTS-Продажа	PNK Парк Софийская КАД	A	25,6
Собственный склад	Ahlers	A	25,3

Источник: NF Group Research, 2023

Динамика ввода объектов по типу склада



Источник: NF Group Research, 2023

Вторым по популярности направлением среди введенных складских объектов стал север, в основном благодаря значительной площади введенного в эксплуатацию комплекса Ozon в Санкт-Петербурге. В районе Бугров и Мурино по итогам года было введено около 20% от общего объема.

По итогам года общая арендопригодная площадь качественных складских комплексов составила 4 605 тыс. м². В результате незначительных объемов нового строительства спекулятивных объектов доля спекулятивного рынка, включая объекты, построенные по формату built to suit для долгосрочной сдачи в аренду конкретному арендатору, снизилась по сравнению с концом прошлого года на 2,2 п. п. и составила 64,2% – или 2 961 тыс. м².

Объем чистого поглощения составил 517,4 тыс. м², что тоже является рекордным показателем за всю историю наблюдений. Это также связано с

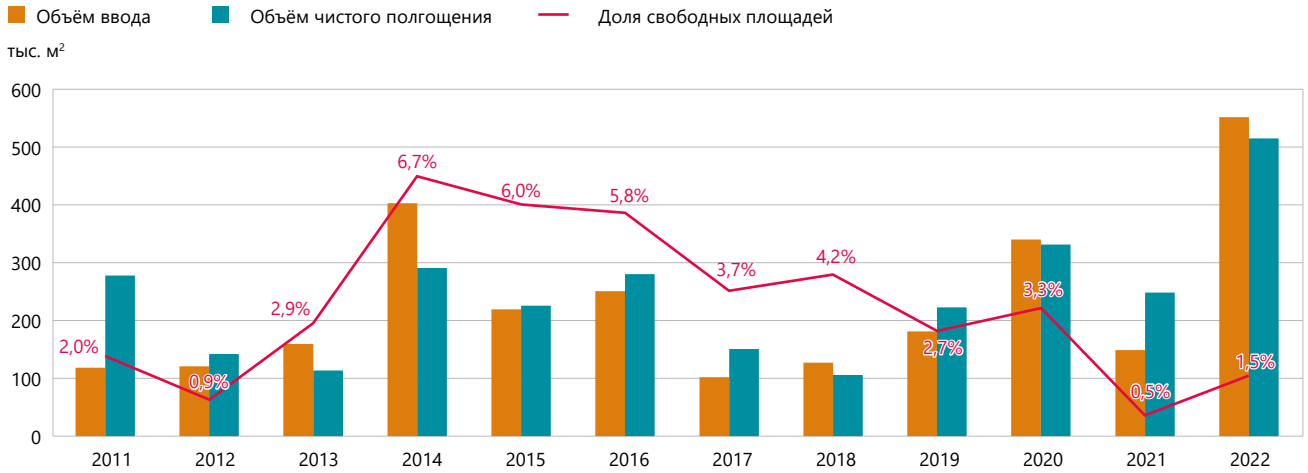
рекордными показателями ввода объектов для собственных нужд, объектов, построенных по схеме built to suit, и низкими показателями спекулятивного ввода.

Во всех введенных в 2022 году спекулятивных объектах классов А и В свободные площади отсутствовали еще до ввода в эксплуатацию. В связи с этим на рынке до сих пор сохраняется дефицит качественного предложения, которое расположено преимущественно в действующих объектах, введенных годами ранее. В основном арендаторам предлагаются блоки общей складской площадью до 7 тыс. м² за исключением случаев, когда освобождаются крупные площади.

Объем свободных площадей с учетом субаренды снизился по сравнению с III кварталом 2022 года, составив 1,5% (или 70,6 тыс. м²). Снижение составило 0,5 п. п. (или 17,9 тыс. м² в абсолютном выражении) и связано в первую очередь

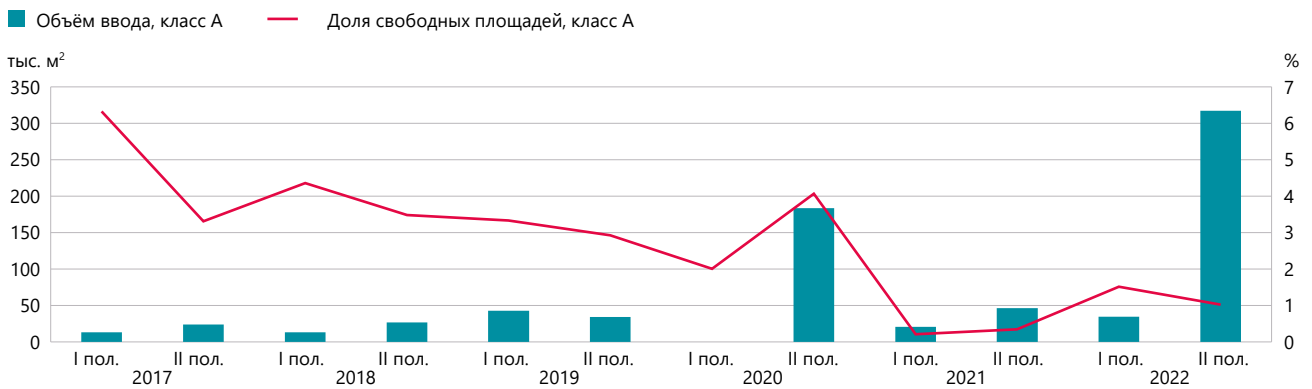
с продолжающимся сокращением предложения площадей в субаренду. Если во втором квартале мы фиксировали объемы субаренды на уровне 26 тыс. м², в третьем квартале – на уровне 17 тыс. м², то сейчас на рынке среди готовых к въезду площадей предлагаются лишь около 2 тыс. м². В основном субаренда предлагалась компаниями розничной и электронной торговли по причине оптимизации операций на занимаемых площадях. Сокращение предложения субаренды связано с тем, что часть арендодателей приняли решение оставить площади для собственных нужд, а часть сдают свои площади по переуступке. Соотношение же объема предлагаемых в аренду площадей класса А и В напрямую от собственника практически не изменилось с III квартала и составило 27,5 тыс. м² и 43 тыс. м² соответственно.

Динамика основных показателей рынка качественных складских площадей



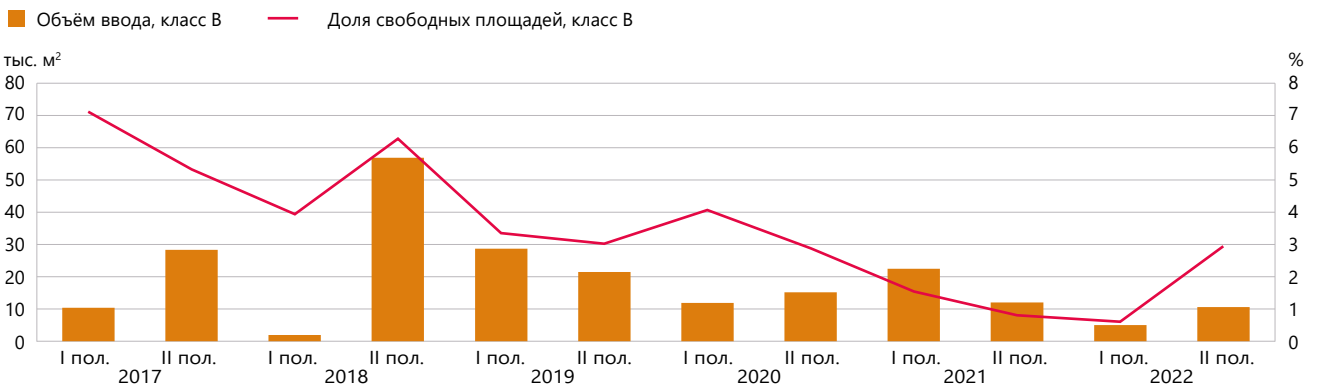
Источник: NF Group Research, 2023

Динамика объёмов ввода и доля вакантных площадей, Класс А



Источник: NF Group Research, 2023

Динамика объёмов ввода и доля вакантных площадей, Класс В



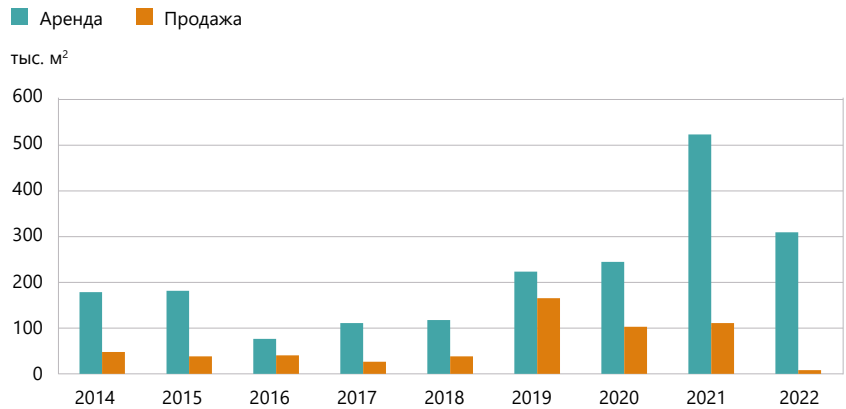
Источник: NF Group Research, 2023

Спрос

Несмотря на рекордные показатели объемов ввода, объем сделок в 2022 году показал значительное снижение относительно предыдущих лет. Суммарный объем сделок за год составил 320,7 тыс. м², что сопоставимо с результатами 2014 года, но ниже показателей 2019–2021 годов. В значительной степени на снижение деловой активности влияла нестабильная общеэкономическая ситуация. Отражением этого стала поквартальная динамика объема заключенных сделок: наибольший объем сделок пришелся на первый и четвертый кварталы, когда было заключено сделок на 132,6 и 84,9 тыс. м² соответственно. Снижение деловой активности в середине года отражает занятую многими компаниями выжидательную позицию относительно экономического климата и планов по собственному развитию.

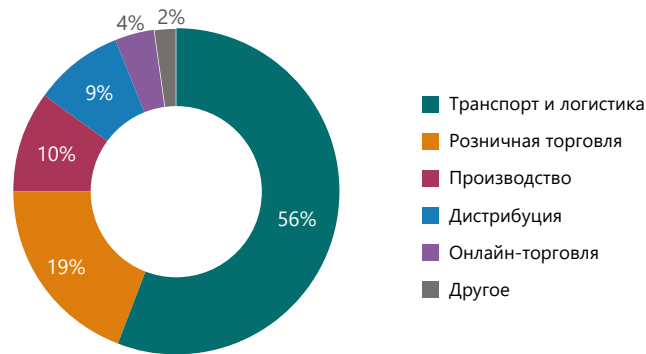
Помимо этого, на рынке был зафиксирован минимальный за всю историю наблюдений объем сделок продажи. До 2022 года на фоне общего увеличения деловой активности мы фиксировали стабильное увеличение объема заключаемых продаж качественных складских объектов. В прошедшем году сделки продажи заключались на небольших площадях (до 5 тыс. м²) на единственном объекте, введенном в эксплуатацию во второй половине года в Шушарах.

Распределение сделок по типу (с учетом сделок субаренды)



*Включая сделки формата built to suit
Источник: NF Group Research, 2023

Распределение сделок аренды по профилю арендатора



Источник: NF Group Research, 2023

Крупнейшие сделки, заключенные за 2022 г.

Компания	Тип сделки	Профиль	Площадь, тыс. м ²	Объект	Класс объекта
Конфиденциально	BTS-Аренда	Транспорт и Логистика	102 545	Конфиденциально	A
СТА Карго	Аренда	Транспорт и Логистика	23 000	Тродекс Логистик	A
Бристоль	Аренда	Розничная торговля	18 000	Гориго	A
Конфиденциально	Аренда	Дистрибуция	12 000	Армада Парк Север	A
СТА Карго	BTS-Аренда	Транспорт и логистика	11 250	ILR Шушары	A
Интерлогистика	Аренда	Транспорт и логистика	10 200	Октавиан	A

Источник: NF Group Research, 2023

По итогам года основной спрос на складские площади формировали транспортные и логистические компании. На них пришлось 56% от общего объема сделок, или 178 тыс. м². Крупнейшей стала заключенная сделка built to suit аренды площадью 102 тыс. м² с компанией из сферы логистики для онлайн-торговли. Без учета данной сделки доля транспортных и логистических компаний в структуре спроса на складские площади составляет 24%. Компании розничной торговли заняли второе место по совокупному спросу по итогам года, заключив 19% от общего объема сделок, или 61,1 тыс. м². Производственные компании заняли лишь 10%, или 31,4 тыс. м². Санкт-Петербург по-прежнему остается важнейшим рынком сбыта, поэтому сокращение международных логистических цепочек незначительно повлияло на спрос со стороны транспортных и логистических компаний.

Компании электронной торговли, занимавшие лидирующие позиции в структуре спроса на складские площади Санкт-Петербурга в последние годы, значительно сократили объемы аренды и покупки по итогам 2022 года. Это связано в первую очередь с тем, что данные компании уже вывели на рынок

значительные объемы площадей, которые требуются для покрытия текущих потребностей.

Стабильный рост по объему сделок на протяжении года продемонстрировали производственные компании и компании розничной торговли. Наибольший спрос производственные компании предъявляли к складским помещениям площадью до 5 тыс. м² в объектах класса А и В, которые удобно расположены относительно действующих производственных мощностей. Компании розничной торговли занимали в основном площади от 5 до 20 тыс. м² в объектах класса А. Всего доля класса А в структуре сделок составила внушительные 91,5%, что подтверждает сохраняющийся спрос на качественные складские площади.

Коммерческие условия

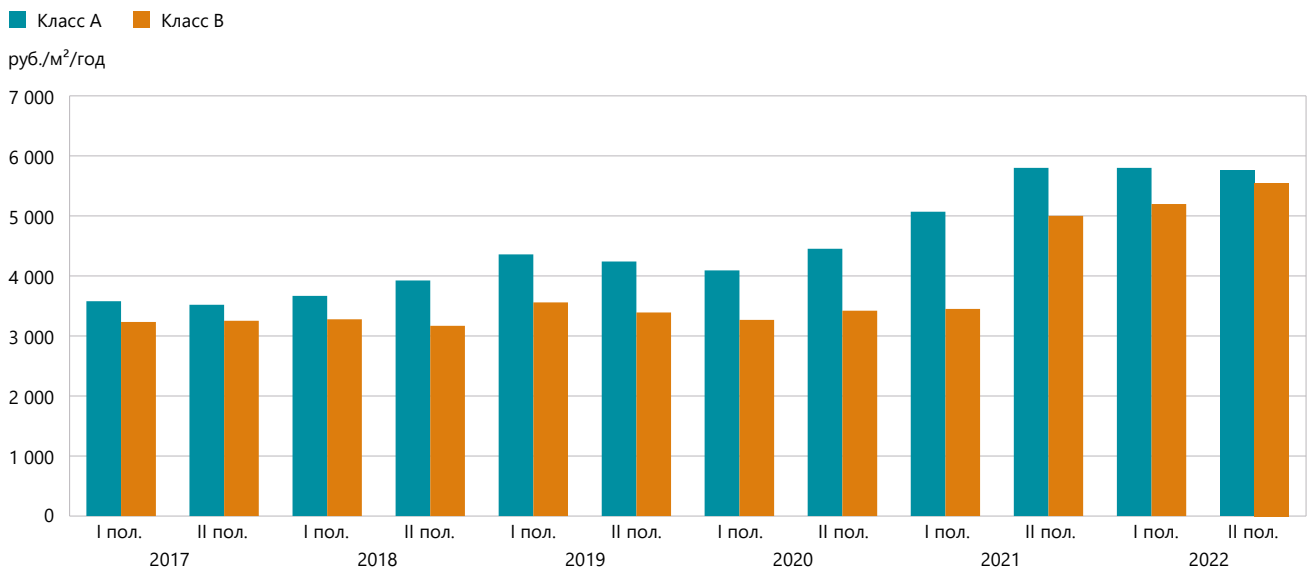
Показатель средневзвешенной запрашиваемой арендной ставки был нестабилен на протяжении всего года и в четвертом квартале вернулся к значениям конца 2021 года – 5 750 руб./м²/год (без учета ОПЕХ и НДС). Текущего объема свободных площадей пока недостаточно для того, чтобы это слу-

жило драйвером значительного снижения запрашиваемой арендной ставки. Помимо этого, арендодатели пока также демонстрируют нежелание идти на значительные уступки в заключаемых договорах аренды на фоне нестабильной экономической ситуации. По итогам года диапазон запрашиваемых ставок аренды сухого склада класса А составил 5 700–5 800 руб./м²/год (без учета ОПЕХ и НДС).

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды сухого склада класса В по итогам года составила 5 550 руб./м²/год (без учета ОПЕХ и НДС), что на 6,7% выше значения III квартала. Данное повышение связано в большей степени с появлением на рынке нового предложения по повышенной ставке в складских объектах класса В, приближенных по своим характеристикам к объектам класса А. В остальном же мы не фиксируем значительных изменений ставки на складские объекты класса В.

Запрашиваемая цена продажи сухого склада класса А по схеме built to suit сохраняется в диапазоне 55 000–65 000 руб./м²/год (без учета НДС). Диапазон операционных расходов оценивается в диапазоне от 1 200 до 1 400 руб./м²/год (без учета НДС).

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



Источник: NF Group Research, 2023

Прогноз

В 2023 году определяющую роль на рынке продолжит играть общеэкономическая ситуация. При её стабилизации мы можем ожидать дальнейшего восстановления деловой активности, которое уже начали наблюдать в четвертом квартале. Важную роль здесь могут играть оставшиеся иностранные арендаторы, которые ещё не приняли окончательного решения относительно занимаемых площадей. По итогу 2023 года мы прогнозируем объем сделок на уровне или чуть ниже объема сделок 2022 года (280–300 тыс. м²).

Объем нового строительства мы оцениваем на уровне не менее 430 тыс. м² с возможным увеличением до 740 тыс. м², если часть строящихся и запланированных объектов не будет перенесена на 2024 год. Из них ожидаемый объем спекулятивных площадей может составить до 45% в зависимости от итогового годового объема. При этом подавляющий объем спекулятивных

площадей запланирован к выходу на рынок во втором полугодии и в начале 2024 года. Поскольку в ожидаемых к вводу в первом полугодии спекулятивных объектах площади преимущественно законтрактованы, то увеличение объема вакантных площадей возможно только ближе к концу года при отсутствии освобождения арендаторами занимаемых площадей. Прогнозируемый объем свободных площадей к концу года составляет 2–2,5%.

Несмотря на сохраняющийся спрос со стороны арендаторов, в прошедшем году новые проекты строительства практически не анонсировались. Основным ограничивающим фактором выступало нежелание кредитных организаций предоставлять крупные займы при отсутствии долгосрочных договоров аренды. В то же время ограничением строительства built to suit проектов выступало как изменение ключевой ставки в течение года, так и нестабильная стоимость

строительства. Следствием этого может стать крайне низкий объем нового спекулятивного строительства в 2024 году в условиях сохраняющегося спроса на качественные складские помещения класса А.

В совокупности вышеперечисленных факторов мы не ожидаем значительного изменения средневзвешенной запрашиваемой арендной ставки в первую половину года. Основной спрос на складские помещения мы ожидаем со стороны транспортных и логистических компаний, компаний онлайн-торговли и розничной торговли. Спрос со стороны производственных компаний на производственно-складские помещения площадью до 5 тыс. м² может быть удовлетворен на фоне анонсированного расширения программы промышленной ипотеки и строительства новых объектов формата light industrial.



Логистический парк «Гориго»

ДЕПАРТАМЕНТ КОНСАЛТИНГА И АНАЛИТИКИ

Компания NF Group, 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

Nf@nfgroup.ru

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

КОНСАЛТИНГ И АНАЛИТИКА

Ольга Широкова

Партнер, региональный директор

OS@nfgroup.ru

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Ольга Решетнякова

Директор

OR@nfgroup.ru

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Константин Фомиченко

Партнер, региональный директор

KF@nfgroup.ru



© NF Group 2023 – 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 NF Group в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием NF Group как источника данных.