

# РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

I полугодие 2023 г.



[Классификация  
складской  
недвижимости](#)



[Классификация  
Light Industrial](#)



Русич-Шушары

**Илья Князев**

Руководитель отдела складской и индустриальной недвижимости NF Group St Petersburg

«Рынок находится в состоянии, когда девелоперам необходимо принять решение, готовы ли они брать на себя риски, связанные со слабой прогнозируемостью рынка, и начать строить спекулятивные площади. Тот, кто сделает это первым, сможет гарантировать себе высокие темпы заполняемости объекта. Сейчас мы наблюдаем рост арендных ставок и не видим предпосылок для их снижения, поскольку все строящиеся спекулятивные площади будут сданы еще до ввода в эксплуатацию и их не хватит, чтобы удовлетворить объем запросов.»

## Предложение

По итогам I полугодия 2023 года на рынке Санкт-Петербурга и Ленинградской области было введено в эксплуатацию 171,2 тыс. м<sup>2</sup> качественных складских объектов класса А. 63% ввода пришлось на объект площадью 107,1 тыс. м<sup>2</sup>, построенный по модели built-to-suit с последующей арендой для компании «Сберлогистика», в логистическом парке «Армада Парк Шушары». Также были введены в эксплуатацию спекулятивные складские объекты: мультитемпературный склад «Русич-Шушары» суммарной арендопригодной площадью 45 тыс. м<sup>2</sup> и производственно-складской комплекс «Шушары» арендопригодной площадью 8,4 тыс. м<sup>2</sup>. В первом квартале был также введен в эксплуатацию складской комплекс для собственных нужд общей площадью

10,7 тыс. м<sup>2</sup> на территории производственной зоны фармацевтической компании «Северная Звезда» в западной части Ленинградской области. Все остальные объекты были введены на юге города, в Шушарах. Общий объем складских площадей на рынке достиг 4 768 тыс. м<sup>2</sup>. Объем чистого поглощения за II квартал составил 147,6 тыс. м<sup>2</sup>.

До конца года ожидается ввод около 91 тыс. м<sup>2</sup> качественной складской недвижимости, из которых подавляющее большинство, более 80%, составят спекулятивные объекты. Среди них крупнейший — пятый корпус логистического парка «PNK Парк Шушары-3» арендопригодной площадью около 61 тыс. м<sup>2</sup>. Также до конца года могут быть введены в эксплуатацию первые два корпуса логистического

### Основные показатели. Динамика

	I пол. 2022	Итоги 2022	I пол. 2023	Изменение**
Общий объем предложения качественных складских площадей вкл. предложение формата Light Industrial, тыс. м <sup>2</sup> в том числе	4 212,9*	4 597,1*	4 768,4	▲
объем предложения класса А, тыс. м <sup>2</sup>	2 772,5*	3 140,6*	3 311,8	▲
объем предложения класса В, тыс. м <sup>2</sup>	1 440,4*	1 446*	1 446	▲
Введено в эксплуатацию, тыс. м <sup>2</sup>	170,3	554,5	171,2	▲
Объем сделок по продаже и аренде вкл. сделки с объектами формата Light Industrial, тыс. м <sup>2</sup> в том числе	193,9	330*	356,3	▲
сделки по аренде в готовых объектах	91,4	207,8	76,3	▼
сделки по покупке в готовых объектах	-	8,4	36,6	▲
сделки по строительству новых объектов	102,5	113,8	243,4	▲
Доля свободных площадей, % в том числе	1,7%	1,5%	0,3%***	▼
Прямая аренда	1,1%	1,5%	0,3%***	▼
Субаренда	0,6%	-	-	▼
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды сухого склада класса А, руб./м <sup>2</sup> /год****	5 800	5 750	6 770	▲
Диапазон операционных платежей, руб./м <sup>2</sup> /год без НДС*****	1 200–1 300	1 200–1 400	1 300–1 500	▲
Диапазон запрашиваемой цены продажи готового сухого склада класса А, руб./м <sup>2</sup> без НДС	50 000–60 000	55 000–65 000	60 000–70 000	▲

\*Пересмотр базы

\*\*По сравнению с I полугодием 2022 г.

\*\*\*Не включая мультитемпературные площади

\*\*\*\*Здесь и далее запрашиваемая ставка аренды на стандартный сухой склад класса А без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей.

\*\*\*\*\*Здесь и далее указан диапазон операционных платежей для стандартного сухого склада класса А.

Источник: NF Group Research, 2023

комплекса группы «Адмирал» на пересечении Волхонского шоссе и КАД суммарной складской площадью около 82 тыс. м<sup>2</sup>, из которых 18 тыс. м<sup>2</sup> предлагаются в аренду, а также вторая очередь «ПСК Новоселье» общей площадью около 17 тыс. м<sup>2</sup>. В таком случае ввод во втором полугодии может увеличиться до 190 тыс. м<sup>2</sup>, а суммарный объем ввода за год может достигнуть 361,2 тыс. м<sup>2</sup>, что сопоставимо с показателями 2014 и 2020 годов, когда было введено 419 и 319 тыс. м<sup>2</sup> соответственно.

Во введенных в первой половине 2023 года складских комплексах ещё предлагаются в аренду блоки небольшой площади, однако при текущей динамике рынка мы предполагаем, что они будут арендованы уже в ближайшее время. В запланированных к вводу спекулятивных объектах сохраняются доступные в аренду блоки площадью более 10 тыс. м<sup>2</sup>, однако к моменту ввода объектов в эксплуатацию они вероятнее всего также будут заняты. Средний срок экспозиции предлагаемых в аренду блоков площадью более 10 тыс. м<sup>2</sup> в построенных объектах мы оцениваем в 1 месяц, для строящихся объектов в 2–3 месяца. В данных рыночных условиях у арендодателей появляется возможность усилить свои переговорные позиции и требовать повышения арендной ставки в заключаемых договорах аренды.

Объем вакантных площадей по итогам I полугодия сократился с 70,6 тыс. м<sup>2</sup> в конце 2022 года до 54,6 тыс. м<sup>2</sup>, достигнув 1,1% от суммарного объема складских площадей класса А и В. При этом на рынке отсутствуют предложения по субаренде. Из 54,6 тыс. м<sup>2</sup> около 39 тыс. м<sup>2</sup> приходится на мультитемпературные площади. Таким образом, суммарная площадь доступных в аренду сухих площадей составляет не более 15,6 тыс. м<sup>2</sup> или 0,3% от общего объема качественных складских площадей. Данный показатель является минимальным за всю историю наблюдений. Ранее, минимальное значение объема доступных в аренду сухих площадей было зафиксировано по итогам 2021 года, когда общий объем свободных площадей составил 18,6 тыс. м<sup>2</sup>, из которых объем сухих площадей составлял не менее 16,3 тыс. м<sup>2</sup>.

### Динамика ввода объектов по типу склада



Источник: NF Group Research, 2023

### Крупнейшие объекты, введенные в эксплуатацию в I пол. 2023 г.

Название объекта	Девелопер/ Собственник	Складская площадь, м <sup>2</sup>
Армада Парк Шушары	Адамант	107 115
Русич–Шушары	Русич	45 025
СК «Северная Звезда»	Глория	10 714

Источник: NF Group Research, 2023

### Крупнейшие объекты, ожидаемые к вводу в эксплуатацию во II пол. 2023 г.

Название объекта	Девелопер/ Собственник	Складская площадь, м <sup>2</sup>
PNK Парк Шушары-3	PNK Group	61 062
Грандо	УК Грандо	10 000
ПромБокс-2	ПромБокс	8 300

Источник: NF Group Research, 2023

### Динамика доли свободных площадей



\* Не включая мультитемпературные площади  
Источник: NF Group Research, 2023

Важно отметить, что по итогам I полугодия в аренду по-прежнему предлагаются блоки площадью до 5 тыс. м<sup>2</sup>, что не отвечает требованиям большинства арендаторов. Во втором полугодии мы ожидаем незначительное увеличение объема доступных в аренду площадей из-за ввода в эксплуатацию крупных спекулятивных складских комплексов. Тем не менее, мы не можем ожидать последующего снижения уровня запрашиваемой арендной ставки, поскольку потенциального объема доступных в аренду блоков площадью свыше 5–10 тыс. м<sup>2</sup> будет всё ещё недостаточно для удовлетворения объема текущего спроса.

## Спрос

Совокупный объем неудовлетворенного спроса мы оцениваем на уровне 500 тыс. м<sup>2</sup>, из которых 90% приходится на блоки площадью более 10 тыс. м<sup>2</sup>. Три четверти запросов приходится на проекты по формату built-to-suit или built-to-suit с последующей арендой. Среди запросов, не связанных с данными форматами, более 80% приходится на аренду складских площадей. Таким образом, к концу I полугодия мы отмечаем, что компании, не заинтересованные в строительстве складских объектов по формату built-to-suit или под собственные нужды, предпочитают арендовать готовые складские площади, а не приобретать их в собственность.

Данная динамика также отражается в структуре сделок, заключенных

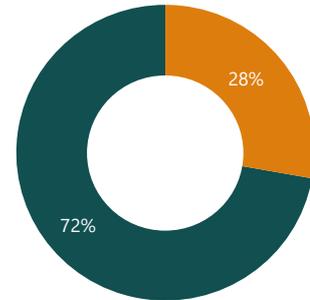
в I полугодии. Суммарный объем сделок с качественными складскими объектами класса А и В, а также объектами формата Light Industrial составил около 356 тыс. м<sup>2</sup>, что на 26 тыс. м<sup>2</sup> больше, чем годовой объем сделок 2022 года. Из них на II квартал пришлось 71% или 254,9 тыс. м<sup>2</sup>. Таким образом, мы отмечаем реализацию на рынке отложенного с 2022 года спроса, когда сделки заключались в значительно меньшем объеме.

68% от общего числа сделок пришлось на сделки формата built-to-suit с последующей арендой, что связано с объемами, законтрактованными маркетплейсом Ozon. На аренду спекулятивных площадей по итогам полугодия пришлось лишь 18% от общего объема сделок или 63,3 тыс. м<sup>2</sup>, а на сделки продажи 10% или 36,6 тыс. м<sup>2</sup>. Ограниченный объем предложения, доступного в аренду, в совокупности со значительным объемом спроса на строительство складских объектов в формате built-to-suit ограничивает рост доли сделок аренды. При увеличении объема свободных площадей мы ожидаем соответствующего увеличения объема сделок аренды.

По сравнению с предыдущими периодами заметно снизилась активность представителей розничной торговли и транспортно-логистических компаний. Объем площадей, законтрактованных компаниями сегмента e-commerce, превысил 221 тыс. м<sup>2</sup>, что составило 62% от общего объема сделок за I полугодие. Таким образом, несмотря на значительный фокус компаний онлайн-торговли на развитии

Структура предложения свободных площадей в зависимости от температурного режима, I пол. 2023

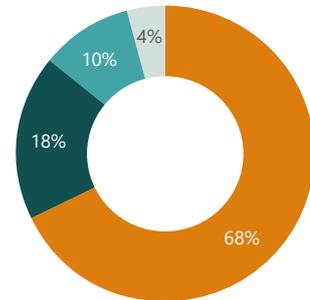
- Сухие площади
- Низкотемпературные площади



Источник: NF Group Research, 2023

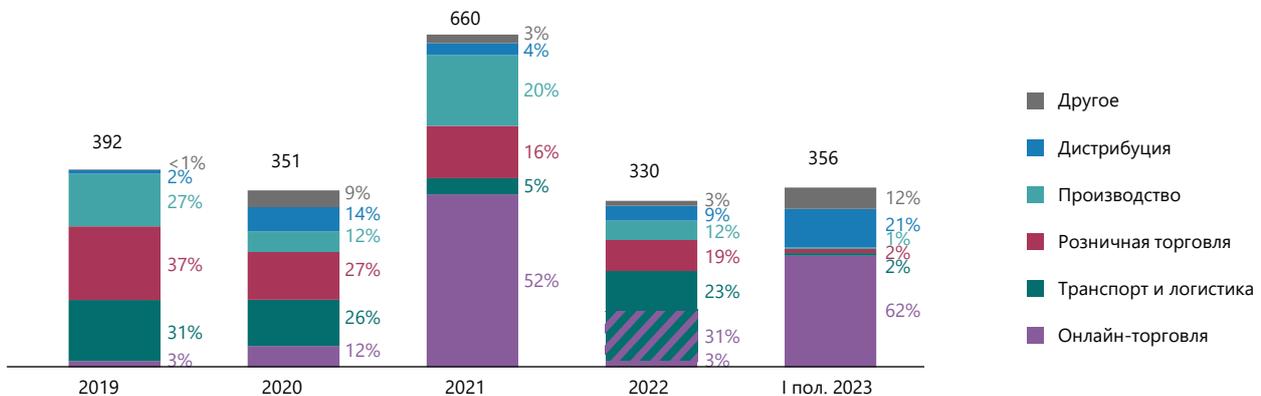
Распределение сделок по типу, I пол. 2023

- BTS аренда
- Аренда
- Продажа
- Субаренда



Источник: NF Group Research, 2023

Распределение сделок по сегментам, тыс. м<sup>2</sup>



Источник: NF Group Research, 2023

Крупнейшие сделки, заключенные за I пол. 2023 г.

Компания	Тип сделки	Профиль	Площадь, тыс. м <sup>2</sup>	Объект	Класс объекта
Ozon	BTS-Аренда	Онлайн-торговля	104 000	PNK Парк Колпино	A
Специальный Технологический Центр	Аренда	Другое	25 100	ПЦИЗ 52s	B
Ароса 	Продажа	Дистрибуция	24 000	PNK Парк Софийская КАД	A
Армтек 	BTS-Аренда	Дистрибуция	12 500	PNK Парк Шушары - 3	A
Шате-м 	BTS-Аренда	Дистрибуция	9 880	PNK Парк Шушары - 3	A

 Сделки с участием NF Group  
 Источник: NF Group Research, 2023

региональных рынков, Санкт-Петербург по-прежнему остается важным направлением развития. Значительное увеличение площадей маркетплейсом Ozon лишь подчеркивает это. В перспективе 2024 года мы ожидаем сохранение интереса компаний онлайн-торговли к рынку Санкт-Петербурга с возможным дальнейшим сокращением активности, что может выражаться в снижении объема заключаемых сделок на рынке. Тем не менее, к концу 2023 года мы прогнозируем общий объем сделок на уровне 600 тыс. м<sup>2</sup>, что сопоставимо с рекордным 2021 годом, когда было заключено сделок общей площадью 660 тыс. м<sup>2</sup>.

## Коммерческие условия

По итогам I полугодия многие арендодатели пересмотрели свою позицию относительно уровня запрашиваемой арендной ставки. Практически полное отсутствие доступных в аренду площадей в совокупности с постепенным увеличением стоимости строительства привело к соответствующему увеличению значения средневзвешенной арендной ставки в объектах класса А. В действующих складских комплексах запрашиваемая арендная ставка на отдельные блоки уже может достигать 7 000 руб./м<sup>2</sup>/год triple net.

Учитывая арендные ставки на площади, предлагаемые в строящихся спекулятивных объектах, значение средневзвешенной арендной ставки составляет к концу I полугодия 6 770 руб./м<sup>2</sup>/год triple net, что на 16,7% больше, чем средневзвешенная запрашиваемая арендная ставка по итогам I квартала 2023. При этом мы не наблюдаем значительного измене-

ния арендной ставки в зависимости от направления.

Диапазон операционных расходов также изменился в сторону увеличения и составляет от 1 300 до 1 500 руб./м<sup>2</sup>/год. Запрашиваемая цена продажи сухого склада класса А по схеме built-to-suit находится в диапазоне 60 000–70 000 руб./м<sup>2</sup> без учета НДС.

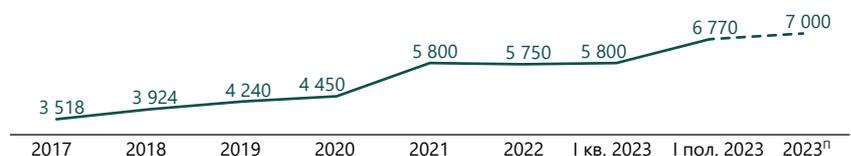
## Прогноз

Мы не наблюдаем предпосылок к снижению запрашиваемой арендной ставки на сухие склады класса А до конца 2023 года на фоне объема запланированного ввода спекулятивных объектов, недостаточного для покрытия текущего объема запросов на аренду качественных складских площадей. В данной ситуации потенциальные арендаторы вынуждены рассматривать варианты строитель-

ства складских объектов под собственные нужды по модели built-to-suit или built-to-suit с последующей арендой, что также выражается в соответствующем объеме запросов.

Допускаемое Банком России повышение ключевой ставки также может отразиться на соответствующем повышении стоимости заёмных средств при строительстве складских объектов. В совокупности с постепенным увеличением стоимости строительства это может дополнительно стимулировать рост показателя средневзвешенной запрашиваемой арендной ставки в новых спекулятивных объектах. Таким образом, до конца года уровень средневзвешенной запрашиваемой арендной ставки на сухие складские площади класса А мы прогнозируем на уровне 7 000 руб./м<sup>2</sup>/год triple net при условии снижения уровня доли свободных площадей до 0,5–0,7%.

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А, руб./м<sup>2</sup>/год triple net.



Источник: NF Group Research, 2023



**Константин Фомиченко**

Партнер, региональный директор департамента индустриальной и складской недвижимости NF Group

«Рынок Петербурга сохраняет привлекательность со стороны федеральных игроков потребителей складской недвижимости. За первое полугодие ставка аренды выросла значительно, ввиду сильного дефицита свободного предложения, который вызван как повышенным спросом, так и ограниченным объемом строительства спекулятивного предложения. Не стоит ожидать, что до конца года ситуация может измениться – на ближайший год минимум рынок Санкт-Петербурга будет рынком продавца, а не покупателя.»

# 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](mailto:Nf@nfgroup.ru)

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

#### КОНСАЛТИНГ И АНАЛИТИКА

**Ольга Широкова**

*Партнер, региональный директор*

[OS@nfgroup.ru](mailto:OS@nfgroup.ru)

#### ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

**Ольга Решетнякова**

*Директор*

[OR@nfgroup.ru](mailto:OR@nfgroup.ru)

#### СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

**Константин Фомиченко**

*Партнер, региональный директор*

[KF@nfgroup.ru](mailto: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.