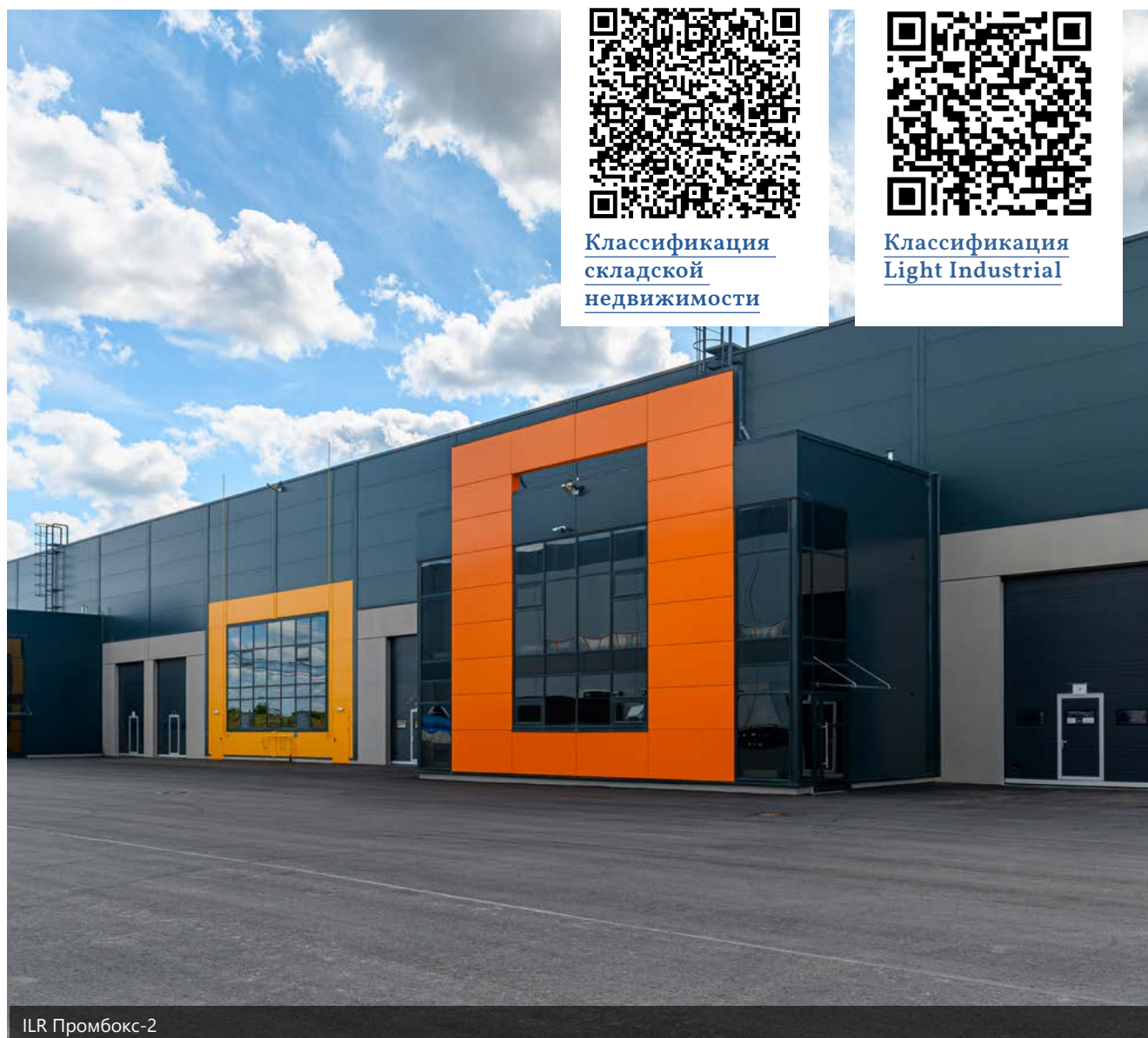


РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

2023 г.





Илья Князев

Руководитель отдела складской и индустриальной недвижимости NF Group St Petersburg

«2023 год оказался рекордным во многих отношениях. Рекордный объем сделок, максимальный за всю историю уровень запрашиваемой арендной ставки и сохранение минимального объема доступных для аренды площадей. Несмотря на удорожание заемного финансирования, мы видим запросы от клиентов на строительство в формате build-to-suit, а также анонсы новых спекулятивных проектов от девелоперов. Всё это говорит о том, что потребность в увеличении складских мощностей сохраняется, а значит, в 2024 году ситуация на рынке изменится незначительно и всем нужно привыкать к новым ценовым реалиям».

Индикаторы рынка по итогам отчетного периода

	2022	2023	Изменение*
Общий объем предложения качественных складских площадей, тыс. м ² в том числе	4 645	4 940	▲
объем предложения класса А	3 169	3 452	▲
объем предложения класса В	1 476	1 488	▲
Объем предложения формата light industrial, тыс. м ²	21	60	▲
Введено в эксплуатацию качественных складских площадей класса А и В, тыс. м ²	566	294	▼
Объем сделок по продаже и аренде, тыс. м ² в том числе	330	970	▲
сделки по аренде в готовых объектах, включая субаренду	208	573	▲
сделки по покупке в готовых объектах	8	35	▲
сделки формата build-to-suit и BTS-аренды	114	362	▲
Доля свободных площадей, %	1,5%	0,4%	▼
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды сухого склада класса А, руб./м ² /год**	5 750	8 650	▲
Диапазон операционных платежей, руб./м ² /год без НДС***	1 200–1 400	1 300–1 600	▲
Диапазон запрашиваемой цены продажи готового сухого склада класса А, руб./м ² без НДС	55 000–65 000	75 000–95 000	▲

* По сравнению с 2022 г.

** 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, 2024



Складской комплекс «Янино»

Предложение

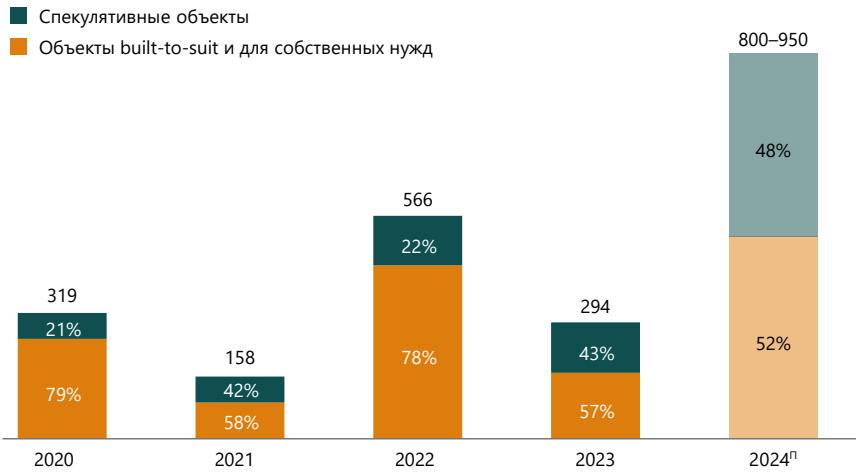
С января по декабрь 2023 года на рынке Санкт-Петербурга и Ленинградской области было введено в эксплуатацию 294 тыс. м² складской недвижимости классов А и В, что в 2 раза меньше относительно рекордных значений 2022 года, когда объем ввода составил 566 тыс. м². 57% суммарного объема ввода, или 167 тыс. м², пришлось на объекты формата build-to-suit или здания, построенные для собственных нужд. Крупнейший из них – корпус в составе комплекса «Армада Парк» в Шушарах складской площадью 103 тыс. м² для компании «Сберлогистика», предоставляющей логистическую инфраструктуру для онлайн-площадки «Мегамаркет». Среди спекулятивных объектов крупнейшим стал пятый корпус в составе «PNK Парк Шушары-3» складской площадью 61 тыс. м².

В 2022 году многие девелоперы приостановили планы по строительству спекулятивных объектов из-за волатильности на рынке, а арендаторы заняли выжидательную позицию для оценки возможностей по развитию бизнеса. Это привело к снижению объемов нового предложения в 2023 году.

В 2024 году девелоперами анонсировано завершение строительства 800–950 тыс. м² складских площадей. Из них 52% – это объекты формата build-to-suit или строящиеся на собственном земельном участке с привлечением подрядных организаций. Крупнейшие среди них – новые корпуса компании Ozon в Порошкино, Янино и Колпино.

На протяжении 2023 года в действующих складских комплексах объем доступных для долгосрочной прямой аренды площадей сохранялся на минимальном уровне. К концу года на рынке предлагалось 19 тыс. м², или 0,4%, от общего объема складских площадей. В строящихся объектах объем доступных для аренды площадей также сохраняется на минимальном уровне: 72% объема уже законтрактованы, а оставшиеся находятся на этапе обсуждения контракта. Свободные площади расположены в складских комплексах, завершение строительства которых ожидается во второй половине 2024 года.

Динамика ввода объектов по типу склада, тыс. м²



Источник: NF Group Research, 2024

Крупнейшие объекты, введенные в эксплуатацию в 2023 г.

Название объекта	Девелопер/Собственник	Складская площадь, м ²
«Армада Парк Шушары»	«Адамант»	102 545
«PNK Парк Шушары-3»	PNK Group	61 062
«Русич–Шушары»	«Русич»	45 025

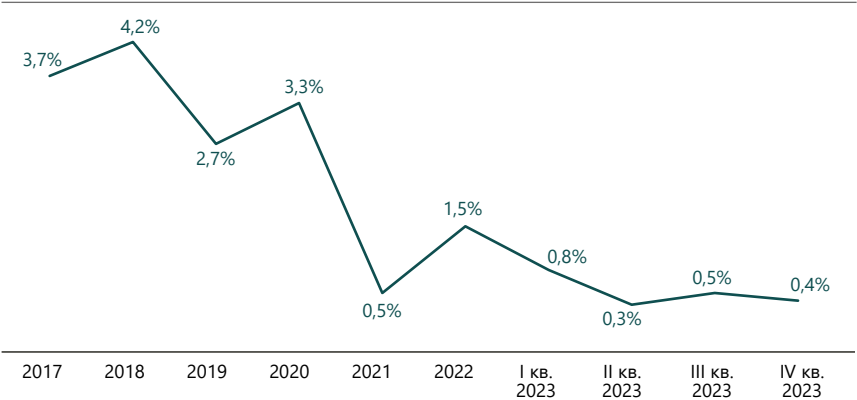
Источник: NF Group Research, 2024

Крупнейшие объекты, ожидаемые к вводу в эксплуатацию в 2024 г.

Название объекта	Девелопер/Собственник	Общая площадь, м ²
«100К»	«Совенго Плюс»	116 501
«Адмирал»	«Адмирал-ТСВ»	104 654
«Осиновая Роща»	«Корпорация СТЕРХ»	69 000
«Фортис 11»	ЗПИФ УК «Фортис-Инвест»	63 000

Источник: NF Group Research, 2024

Динамика доли свободных площадей*



* Не включая мультитемпературные площади
Источник: NF Group Research, 2024

Спрос

Объем неудовлетворенного спроса на складские площади классов А и В в Санкт-Петербурге и агломерации на конец 2023 года составляет 500 тыс. м². Из них 75%, или 376 тыс. м², приходится на запросы формата build-to-suit или BTS-аренды. Средний размер запрашиваемого блока в рамках сделки build-to-suit или BTS-аренды составляет около 50 тыс. м². Среди запросов на аренду в готовых зданиях большинство запросов (57%) приходится на блоки площадью от 10 тыс. м². Таким образом, на фоне минимального объема свободных площадей потенциальным арендаторам практически невозможно найти подхо-

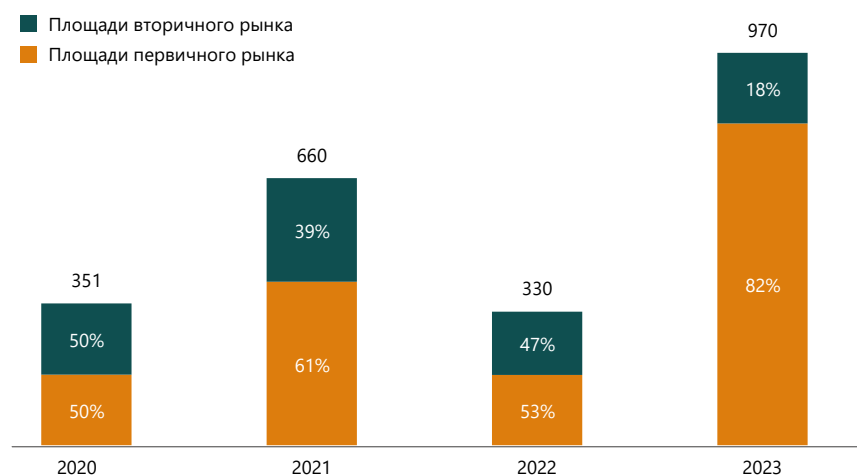
дящие блоки, доступные к заезду в кратчайший срок.

Общий объем сделок со складскими площадями классов А и В (без учета продлений договоров аренды) за 2023 год составил рекордные 970 тыс. м², что практически в три раза превышает суммарный объем сделок за 2022 год (330 тыс. м²). В условиях нехватки доступных для аренды площадей подавляющее большинство сделок (82%) было заключено на первичном рынке, т. е. либо в строящихся, либо в построенных объектах, которые до этого не были заняты или использованы по назначе-

нию другим арендатором или собственником. Данный показатель является рекордным за всю историю наблюдений и ранее не превышал 61%.

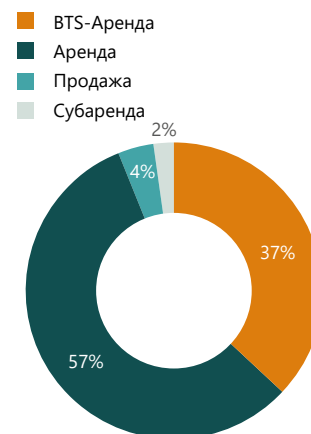
По итогам 2023 года 57% общего объема площадей в рамках заключенных сделок, или 554 тыс. м², пришлось на сделки аренды, а на площади в рамках сделок по строительству в формате build-to-suit или BTS-аренды – 37%, или 362 тыс. м². Доля сделок продажи составила лишь 4%, или 35 тыс. м², что также связано с отсутствием на рынке доступных для покупки объектов необходимого формата площадью более 10 тыс. м².

Динамика сделок на складском рынке Санкт-Петербурга по типу площадей, тыс. м²



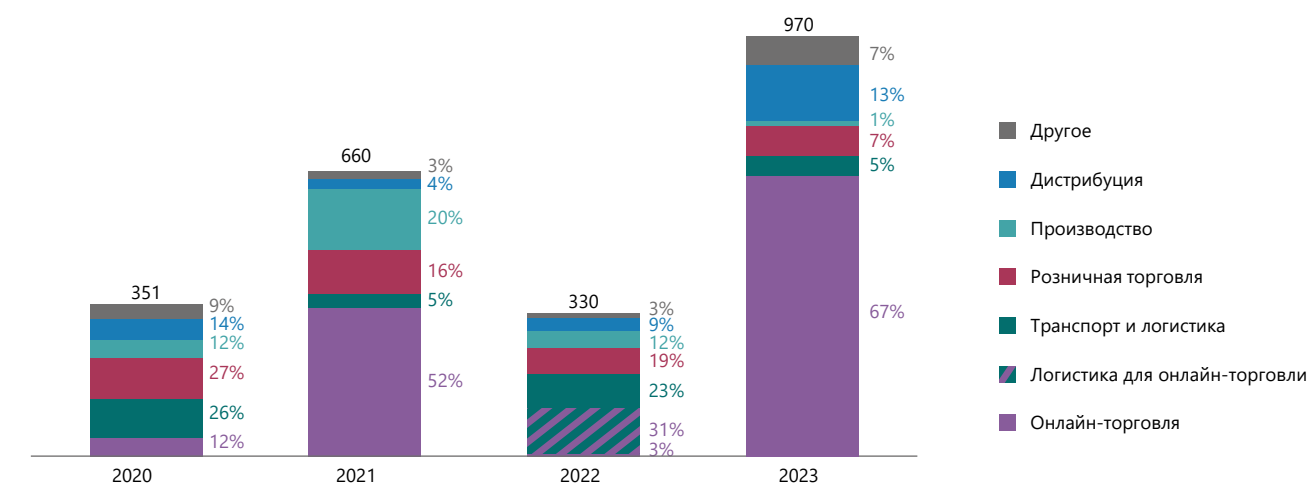
Источник: NF Group Research, 2024

Распределение сделок по типу



Источник: NF Group Research, 2024

Динамика сделок по профилю арендаторов/покупателей, тыс. м²



Источник: NF Group Research, 2024

Крупнейшие сделки, заключенные в 2023 г.

Компания	Тип сделки	Профиль	Площадь, м²	Объект	Класс объекта
Ozon	BTS-Аренда	Онлайн-торговля	117 451	PST Порошкино	A
Ozon	BTS-Аренда	Онлайн-торговля	117 451	«Ориентир Янино»	A
Ozon	BTS-Аренда	Онлайн-торговля	105 000	«PNK Парк Колпино»	A
Ozon	Аренда	Онлайн-торговля	77 613	«100K»	A
Конфиденциально	Аренда	Конфиденциально	69 000	«Осиновая Роща»	A

Источник: NF Group Research, 2024

Главным драйвером рынка вновь стали компании сферы онлайн-торговли и в первую очередь компания Ozon, на долю которой пришлось 67% от общего объема заключенных на рынке сделок. Среди них крупнейшие сделки по строительству объектов в формате BTS-аренды в Порошкино (117 тыс. м²), Янино (117 тыс. м²) и Колпино (105 тыс. м²).

Коммерческие условия

Влияние на существенный рост запрашиваемых арендных ставок в течение года оказывал целый ряд факторов. Среди них реализация отложенного с 2022 года спроса, минимальная доля вакантных площадей в построенных и

строящихся комплексах, а также изменение макроэкономических показателей, в частности, рост ключевой ставки ЦБ с 7,5% в начале года до 16% в конце года. Так, увеличение средневзвешенной запрашиваемой арендной ставки triple net на построенные площади класса А составило 50% с 5 750 руб./м²/год по итогам 2022 года до 8 650 руб./м²/год к концу 2023 года. В строящихся объектах значение средневзвешенной арендной ставки составило 8 850 руб./м²/год triple net по данным на конец 2023 года.

Прогноз

В 2024 году девелоперами анонсирован ввод в эксплуатацию 430–460 тыс. м² спекулятивных складских площадей. Из

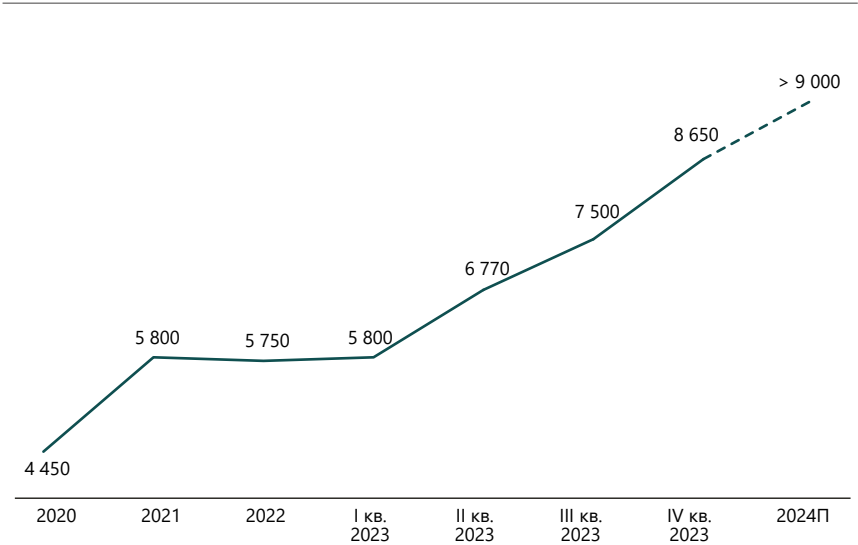
них 72% уже сданы в аренду. Таким образом, в течение года не ожидается увеличения объема доступных для аренды площадей, что приведет к росту средневзвешенной запрашиваемой арендной ставки на фоне высокого спроса со стороны арендаторов. При условии относительной стабильности макроэкономической ситуации в стране ожидается увеличение ставки до 9 000 руб./м²/год triple net и выше. Годовой объем сделок в 2024 году прогнозируется на уровне 500 тыс. м². Арендаторы, у которых подходит к концу срок договора аренды, могут столкнуться с давлением со стороны собственника по пересмотру условий договора. Таким образом, прогнозируется замещение части арендаторов в комплексах, построенных около пяти – шести лет назад.



Константин Фомиченко
Партнер, региональный директор
департамента индустриальной
и складской недвижимости NF Group

«Мы видим устойчивый спрос на складские помещения в Санкт-Петербурге в первую очередь благодаря компаниям онлайн-торговли. Общий объем «неудовлетворенного» спроса в 2024 мы прогнозируем на уровне минимум 500 тыс. м², что обязательно приведет к появлению новых проектов и новых игроков на рынке».

Динамика запрашиваемой ставки аренды на готовые складские площади класса А, руб./м²/год triple net



Источник: NF Group Research, 2024

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
департамента индустриальной
и складской недвижимости

KF@nfgroup.ru



© NF Group 2024 – 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.