

# РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

III квартал 2024 г.



Классификация  
складской  
недвижимости



Классификация  
Light Industrial



**Илья Князев**

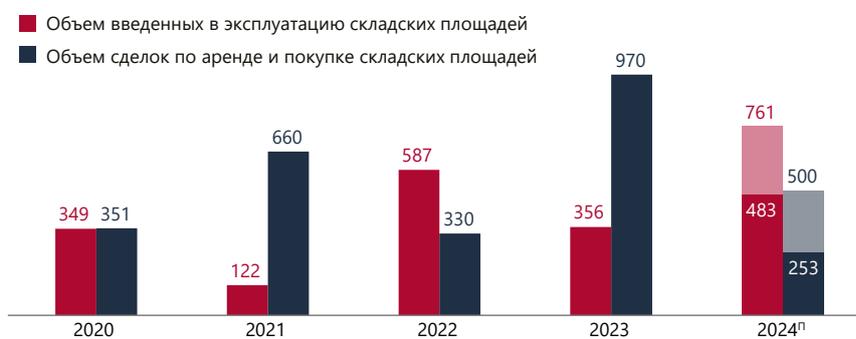
Руководитель отдела индустриальной и складской недвижимости NF Group в Санкт-Петербурге

«Несмотря на сокращение спроса со стороны маркетплейсов, почти половина объема всего поглощения за девять месяцев все равно приходится на компании онлайн-торговли. Умеренный спрос со стороны компаний из других отраслей связан в первую очередь с высокими ставками аренды и максимально низкой вакантностью. Спекулятивные проекты, которые будут построены в следующем году, не смогут кардинально изменить ситуацию, так как заполняются еще на этапе строительства».

## Ключевые моменты

- > Объем ввода в эксплуатацию складских площадей за девять месяцев 2024 г. составил 483 тыс. м<sup>2</sup>, что является рекордным значением прироста за аналогичный период за всю историю наблюдений.
- > Объем сделок за девять месяцев 2024 г. сократился на 58% относительно аналогичного периода 2023 г. и составил 253 тыс. м<sup>2</sup>.
- > Показатель доли свободных площадей сохраняется на минимальном уровне 0,4% и не изменился с конца 2023 года.
- > Средневзвешенная запрашиваемая арендная ставка в действующих складских комплексах класса А не изменилась за III кв. и сохраняется на уровне 9 400 руб./м<sup>2</sup>/год без учета ОПЕХ и НДС. Прирост относительно IV кв. 2023 г. составил 9%.

### Динамика объема ввода и сделок, объекты классов А и В, тыс. м<sup>2</sup>



Источник: NF Group Research, 2024

### Индикаторы рынка по итогам отчетного периода

	III кв. 2023	Итоги 2023	III кв. 2024	Изменение*
Общий объем предложения качественных складских площадей, тыс. м <sup>2</sup> в том числе	4 736	4 833	5 315	▲
объем предложения класса А	3 293	3 367	3 780	▲
объем предложения класса В	1 443	1 466	1 535	▲
Объем предложения формата light industrial, тыс. м <sup>2</sup>	45	67	71	▲
Введено в эксплуатацию качественных складских площадей классов А и В, тыс. м <sup>2</sup>	220	317	483	▲
Объем сделок по продаже и аренде, тыс. м <sup>2</sup> в том числе	608	970	253	▼
сделки по аренде в готовых объектах, включая субаренду	211	573	157	▼
сделки по покупке в готовых объектах	35	35	20	▼
сделки формата build-to-suit	362	362	75	▼
Доля свободных площадей, %	0,5%	0,4%	0,4%	▼
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды сухого склада класса А, руб./м <sup>2</sup> /год**	7 500	8 650	9 400	▲
Диапазон операционных платежей, руб./м <sup>2</sup> /год без НДС***	1 300–1 600	1 300–1 600	1 500–2 000	▲
Диапазон запрашиваемой цены продажи готового сухого склада класса А, руб./м <sup>2</sup> без НДС	70 000–75 000	75 000–95 000	80 000–100 000	▲

\* По сравнению с III кварталом 2023 года

\*\* Здесь и далее указывается 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

## Предложение

По итогам девяти месяцев 2024 г. на рынке Санкт-Петербурга и Ленинградской области было введено в эксплуатацию 483 тыс. м<sup>2</sup> складской недвижимости классов А и В, что является рекордным значением за девять месяцев для региона. До этого рекордным был 2022 год, когда прирост площадей за девять месяцев составил 424 тыс. м<sup>2</sup>, что на 12% (или 59 тыс. м<sup>2</sup>) меньше того же показателя за аналогичный период в 2024 году.

На спекулятивные объекты пришлось 70% объема ввода, или 339 тыс. м<sup>2</sup>. Среди них 4 корпуса складского комплекса «100К», 2 корпуса комплекса логистической группы «Адмирал» на Волхонском шоссе, 4 корпуса оптово-распределительного центра «Агропарк Нарт» и новый корпус в складском комплексе «Осиновая Роща». Все объекты были заполнены еще на этапе строительства. Среди объектов, построенных по формату build-to-suit, а также зданий, построенных компаниями для собственного использования, крупнейшими являются склад Ozon в складском комплексе «НК Парк Колпино» (86 тыс. м<sup>2</sup>), фармацевтический склад компании Solopharm в «Мебельном технопарке» (15,5 тыс. м<sup>2</sup>), первая фаза морозильного склада логистического оператора «Грандо» (10 тыс. м<sup>2</sup>).

К концу года девелоперами заявлен ввод еще 278 тыс. м<sup>2</sup> складских площадей класса А и В. Таким образом, годовой прирост складов достигнет 761 тыс. м<sup>2</sup> и станет максимальным значением для Санкт-Петербурга и Ленинградской области за всю историю наблюдений. Из планируемых к вводу в IV квартале 59% — это спекулятивные объекты. Крупнейшие из них — складской комплекс «Фортис 11» (63 тыс. м<sup>2</sup>), второй корпус складского комплекса «Солярис» в индустриальном парке «НК Парк Колпино» (29 тыс. м<sup>2</sup>) и складской комплекс «Адмирал Юго-Западный» (18 тыс. м<sup>2</sup>).

### Крупнейшие объекты, введенные в эксплуатацию за I–III кв. 2024 года

Название объекта	Девелопер/Собственник	Класс	Складская площадь, м <sup>2</sup>
«100К». 4 корпуса	«Совенго Плюс»	A	116 501
«Адмирал Волхонка». 2 корпуса	«Адмирал-ТСВ»	A	88 164
«НК Парк Колпино»	NK Group	A	85 982
«Агропарк Нарт». 4 корпуса	«Нарт»	B	69 632
«Осиновая Роща»	«СТЕРХ»	B	61 692

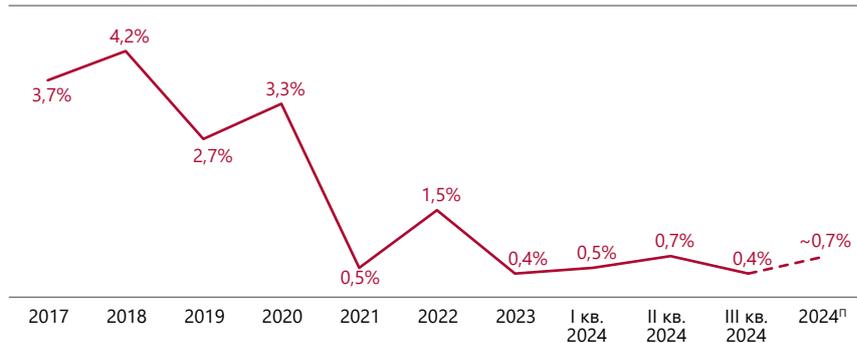
Источник: NF Group Research, 2024

### Крупнейшие спекулятивные объекты, ожидаемые к вводу в эксплуатацию в IV квартале 2024 года

Название объекта	Девелопер/Собственник	Класс	Складская площадь, м <sup>2</sup>
«Фортис 11»	ЗПИФ УК «Фортис-Инвест»	A	63 000
«Солярис» Корпус 2	NK Group	A	29 000
«Адмирал Юго-Западный»	«Адмирал-ТСВ»	A	18 200

Источник: NF Group Research, 2024

### Динамика доли свободных площадей



Источник: NF Group Research, 2024

## Вакантность

На рынке складской недвижимости продолжается сохранение низких объемов свободных площадей. Показатель вакантности не изменился с конца 2023 года и составил 0,4%, или 20 тыс. м<sup>2</sup>, к концу III кв. 2024 г.

Доступные площади в основном представлены блоками менее 5 тыс. м<sup>2</sup>. Ожидается, что они будут арендованы до конца года.

## Спрос

Общий объем сделок со складскими площадями классов А и В (без учета пересогласований условий действующих договоров аренды) за девять месяцев 2024 г. составил 253 тыс. м<sup>2</sup>, что на 58% меньше по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Большая часть сделок за девять месяцев 2024 г. пришлось на компании онлайн-торговли: 118 тыс. м<sup>2</sup> или 47%. Несмотря на то что компании интернет-торговли по-прежнему являются

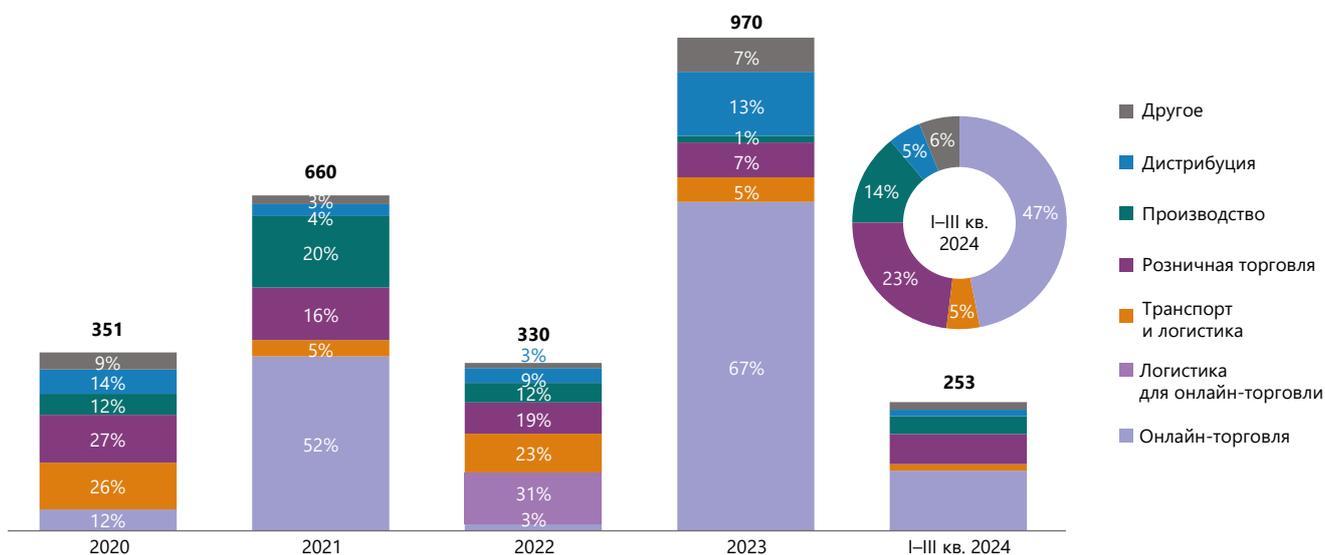
лидерами по объему заключенных сделок, доля таких сделок от общего объема снижается. Это связано с тем, что компании онлайн-торговли осваивают набранные в предыдущие годы объемы, а спрос на новые площади снижается.

Снижение спроса от сегмента онлайн-торговли является основным фактором, объясняющим снижение общего объема заключаемых сделок относительно предыдущих лет: объем сделок с компаниями, торгующими

онлайн, за девять месяцев 2024 г. стал на 72% меньше объема сделок за девять месяцев 2023 г.

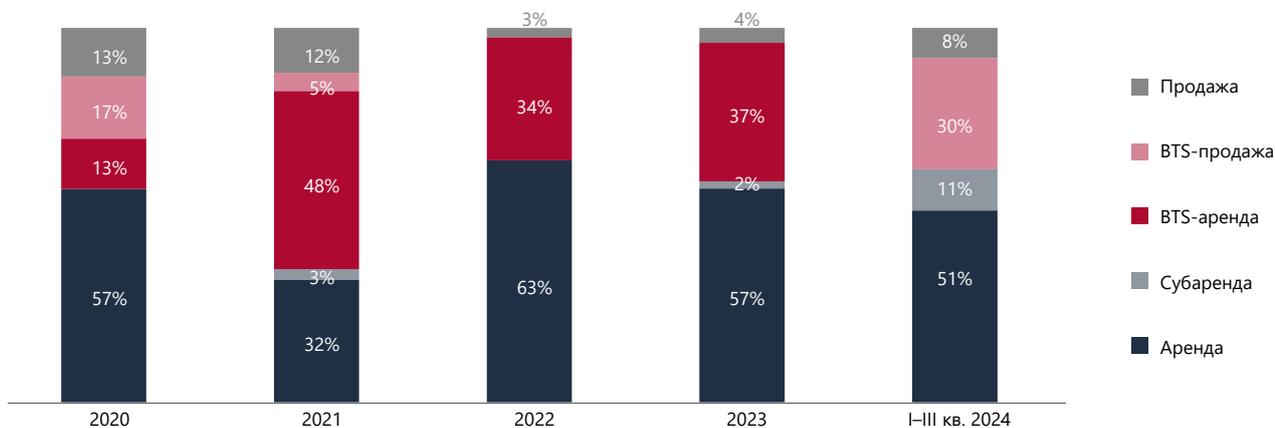
Помимо снижения спроса со стороны онлайн-торговли сократился объем сделок с остальными категориями арендаторов – на 28%. Это объясняется как ростом арендных ставок, так и повышением ключевой ставки ЦБ РФ, что замедляет темпы экспансии со стороны арендаторов.

Динамика объема сделок и распределение по профилю арендаторов/покупателей, тыс. м<sup>2</sup>



Источник: NF Group Research, 2024

Динамика распределения сделок по типу



Источник: NF Group Research, 2024

За девять месяцев 2024 г. большая часть сделок (51%) приходится на аренду, а 11% – на субаренду. Впервые с 2021 года были заключены сделки продажи формата build-to-suit, доля которых составляет 30% от общего объема площади заключенных сделок. Основная доля внутри сделок BTS-продажи (40 тыс. м<sup>2</sup>) пришлось на компании онлайн-торговли.

В то же время с начала 2024 г. не было зафиксировано ни одной сделки BTS-аренды, в отличие от предыдущих лет. Такое распределение, во-первых, отражает стратегию девелоперов: они стремятся строить объект на продажу конечному пользователю, а во-вторых, является следствием снижения активности операторов онлайн-торговли, которые были основными заказчиками BTS-объектов. Повышение спроса на BTS-аренду ожидается в 2025–2026 гг. по мере возникновения новых потребностей в площадях игроков сектора онлайн-торговли.

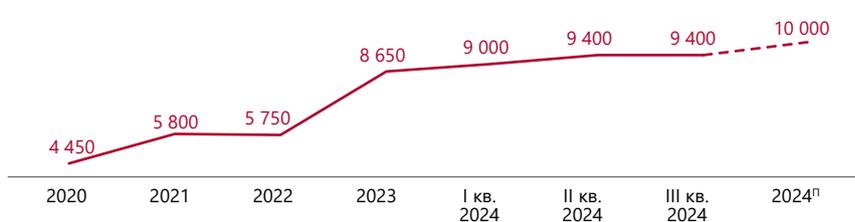
## Коммерческие условия

Низкий уровень вакантности на рынке приводит к росту запрашиваемых арендных ставок. По данным на конец III кв. 2024 г., средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды достигла 9 400 руб./м<sup>2</sup>/год без учета ОПЕХ и НДС, что на 9% выше показателя на конец 2023 года (8 650 руб./м<sup>2</sup>/год без учета ОПЕХ и НДС).

Ограниченный объем доступных площадей также приводит к повышению запрашиваемой арендной ставки со стороны собственников строящихся объектов. На конец III кв. средневзвешенная



Динамика запрашиваемой ставки аренды на готовые складские площади класса А, руб./м<sup>2</sup>/год triple net



Источник: NF Group Research, 2024

ставка аренды в строящихся объектах достигла 10 200 руб./м<sup>2</sup>/год без учета ОПЕХ и НДС. Запрашиваемая цена продажи готового сухого склада выросла на 5–7% и достигла 80–100 тыс. руб./м<sup>2</sup> без НДС.

## Прогноз

Небольшой объем будущего спекулятивного предложения, а также увеличение стоимости фондирования станут стимулами дальнейшего роста запра-

шиваемой арендной ставки – к концу года ожидается, что она достигнет 10 000 руб./м<sup>2</sup>/год без учета ОПЕХ и НДС. В свою очередь, ввиду снижения активности арендаторов объем заключенных сделок по итогам года может составить 500 тыс. м<sup>2</sup>, что на 48%, или 470 тыс. м<sup>2</sup>, меньше, чем в 2023 году. Однако объем ввода качественных складских площадей по итогам года достигнет рекордных значений и, согласно прогнозу, составит 789 тыс. м<sup>2</sup>, что в 2,2 раза, или на 433 тыс. м<sup>2</sup>, больше того же показателя в 2023 году.



### Константин Фомиченко

Партнер, региональный директор департамента индустриальной и складской недвижимости NF Group

«Существенный дефицит качественных складских площадей, сохраняющийся на протяжении последних нескольких лет, стал драйвером к строительству новых объектов и, как следствие, привел к рекордному за всю историю объему ввода площадей».

# 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 департамента индустриальной и складской недвижимости*

[KF@nfgroup.ru](mailto: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 компаний 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.