

# РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

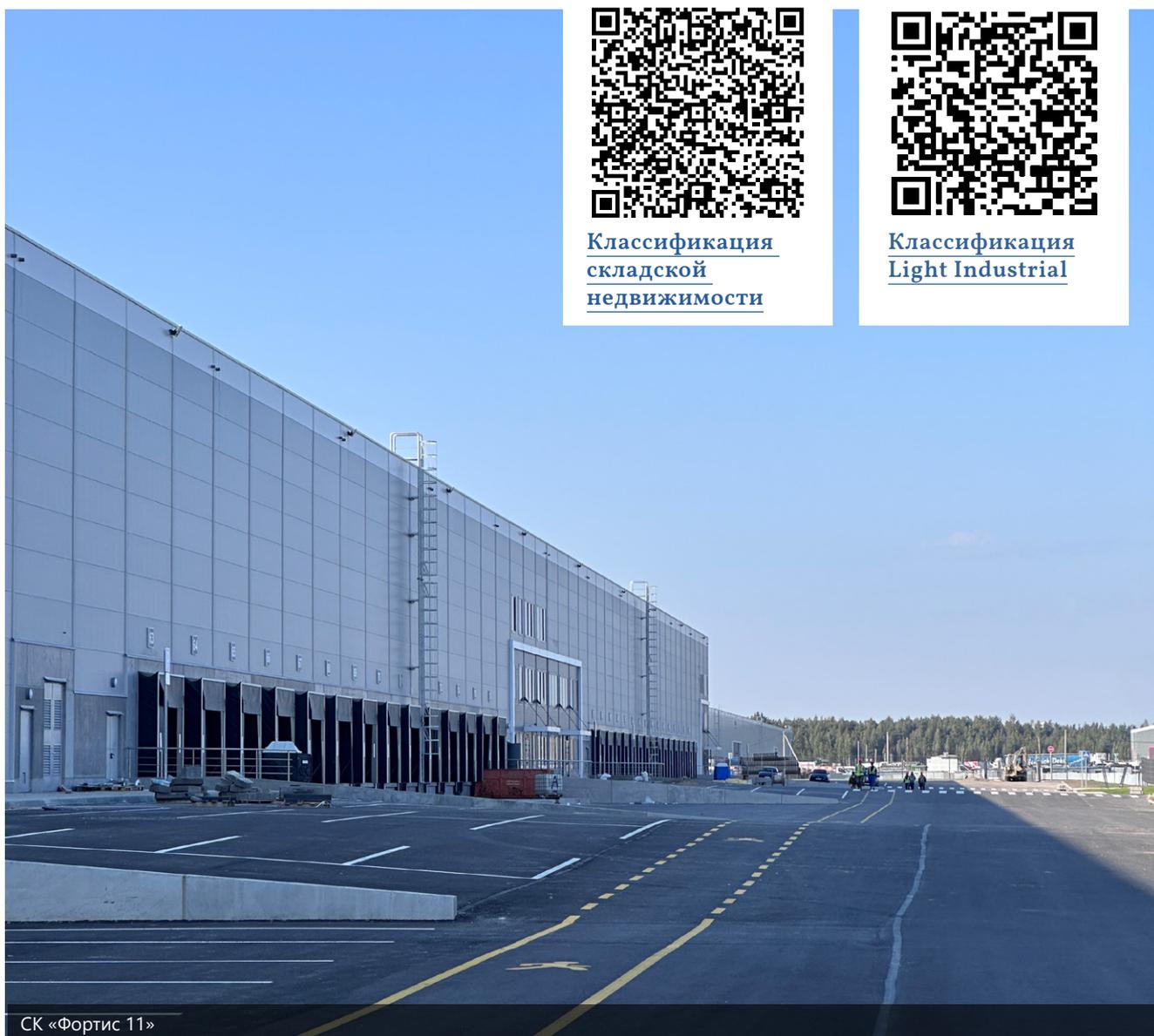
2024 г.



[Классификация  
складской  
недвижимости](#)



[Классификация  
Light Industrial](#)





**Илья Князев**

директор департамента индустриальной и складской недвижимости NF GROUP в Санкт-Петербурге

«В 2024 году рынок складской недвижимости столкнулся с серьезными экономическими вызовами, включая рост ключевой ставки, низкий уровень вакантных площадей и повышение арендных ставок. Совокупное влияние этих факторов привело к снижению спроса и уменьшению объема заключенных сделок к концу года. Кроме того, в течение года не было зафиксировано ни одной сделки в формате build-to-rent.

На 2025 год не запланировано ни одного нового спекулятивного проекта, что подтверждает выжидательную стратегию девелоперов в условиях рыночной неопределенности. В связи с этим резкий рост арендных ставок маловероятен, однако, учитывая ограниченное предложение на вторичном рынке, средняя ставка аренды, вероятно, достигнет уровня 11 500 руб./м<sup>2</sup> в год».

## Основные выводы

- > В 2024 г. был введен рекордный за всю историю наблюдений объем качественной складской недвижимости – 713 тыс. м<sup>2</sup>.
- > Годовой объем сделок за 2024 г. составил 333 тыс. м<sup>2</sup>, что в три раза меньше того же показателя 2023 г.
- > Доля свободных площадей увеличилась на 0,8 п. п. относительно 2023 г. и достигла 1,2%.
- > Средневзвешенная ставка аренды в действующих складских комплексах класса А за год выросла на 25% и составила 10 800 руб./м<sup>2</sup>/год.
- > Средняя стоимость продажи готового сухого склада класса А на конец 2024 г. составила 90–110 тыс. руб./м<sup>2</sup> без НДС, что на 16–20% выше того же показателя в 2023 г.

### Динамика объема ввода и сделок со складскими комплексами класса А и В, тыс. м<sup>2</sup>



Источник: NF GROUP Research, 2025

### Индикаторы рынка по итогам отчетного периода

	2023	2024	Изменение*
Общий объем предложения качественных складских площадей, тыс. м <sup>2</sup> в том числе	4 833	5 546	▲
объем предложения класса А	3 367	4 009	▲
объем предложения класса В	1 466	1 537	▲
Объем предложения формата light industrial, тыс. м <sup>2</sup>	67	90	▲
Введено в эксплуатацию качественных складских площадей класса А и В, тыс. м <sup>2</sup>	317	713	▲
Объем сделок по продаже и аренде, тыс. м <sup>2</sup> в том числе	970	333	▼
сделки по аренде в готовых объектах, включая субаренду	573	238	▼
сделки по покупке в готовых объектах	35	20	▼
сделки формата build-to-suit	362	75	▼
Доля свободных площадей, %	0,4%	1,2%	▲
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды сухого склада класса А, руб./м <sup>2</sup> /год***	8 650	10 800	▲
Диапазон операционных платежей, руб./м <sup>2</sup> /год без НДС****	1 300–1 600	1 500–2 000	▲
Диапазон запрашиваемой цены продажи готового сухого склада класса А, руб./м <sup>2</sup> без НДС	75 000–95 000	90 000–110 000	▲

\* По сравнению с 2023 годом

\*\* 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, 2025

## Предложение

В 2024 г. в Санкт-Петербурге и Ленинградской области был введен рекордный за всю историю наблюдаемый объем качественной складской недвижимости классов А и В. По итогам года в регионе было введено в эксплуатацию 713 тыс. м<sup>2</sup>, что на 26% превышает показатель предыдущего рекорда 2022 г., когда объем ввода складской недвижимости составил 566 тыс. м<sup>2</sup>.

На спекулятивные объекты пришлось 536 тыс. м<sup>2</sup>, или 75% общего объема ввода. Среди них четыре корпуса складского комплекса «100К», шесть корпусов оптово-распределительного центра «Агропарк Нарт» и складской комплекс «Фортис-11». На этапе строительства было сдано в аренду 98% общего объема введенных по итогам года спекулятивных объектов.

На объекты, построенные по формату build-to-suit, а также построенные компаниями для собственного использования, приходится 25% общего объема ввода. Среди них корпус Ozon в складском комплексе «НК Парк Колпино» (86 тыс. м<sup>2</sup>), фармацевтический склад Solopharm в «Мебельном технопарке» (15,5 тыс. м<sup>2</sup>) и первая фаза морозильного склада логистического оператора «Грандо» (10 тыс. м<sup>2</sup>).

В 2025 г. девелоперами анонсировано завершение строительства 856 тыс. м<sup>2</sup>. На объекты формата build-to-suit и строящиеся на собственном земельном участке с привлечением подрядных организаций придется 65% объема ввода. Крупнейшие среди них – это два складских комплекса Ozon в Янино и Порошкино (каждый по 117 тыс. м<sup>2</sup>), а также складские комплексы Wildberries в Красном Бору (154 тыс. м<sup>2</sup>) и Шушарах (106 тыс. м<sup>2</sup>).

В 2024 г. завершилось строительство 23 тыс. м<sup>2</sup> объектов формата light industrial, весь объем сформирован корпусами промышленного парка «Ломоносовский».

### Крупнейшие объекты, введенные в эксплуатацию в 2024 г.

Название объекта	Девелопер/ Собственник	Класс	Складская площадь, м <sup>2</sup>
«100К» 4 корпуса	100K	A	116 501
«Агропарк Нарт» 6 корпусов	«Нарт»	B	102 503
«Адмирал Волхонка» 2 корпуса	«Адмирал-ТСВ»	A	88 164
«НК Парк Колпино»	NK Group	A	85 982
«Фортис 11»	«Фортис-Инвест»	A	62 919

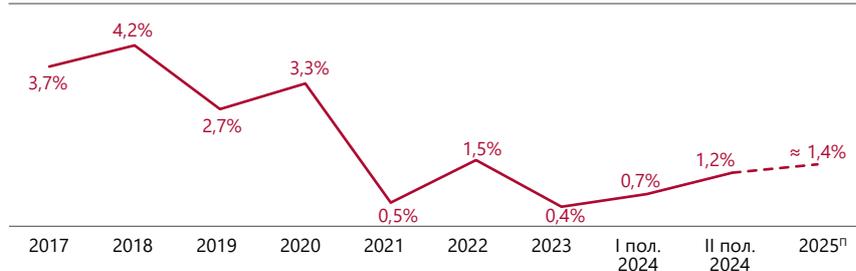
Источник: NF GROUP Research, 2025

### Крупнейшие спекулятивные объекты, ожидаемые к вводу в эксплуатацию в 2025 г.

Название объекта	Девелопер/ Собственник	Класс	Складская площадь, м <sup>2</sup>
«100К» 2 корпуса	«Совенго Плюс»	A	110 000
«Армада парк Шушары 2»	«Адамант»	A	70 113
«Raum Бугры» Корпус А5	Raum	A	28 000
«Осиновая роща» Корпус 5	«СТЕРХ»	A	26 000

Источник: NF GROUP Research, 2025

### Динамика доли свободных площадей



Источник: NF GROUP Research, 2025

## Вакантность

К концу 2024 г. в части объектов качественной складской недвижимости произошло высвобождение площадей, что привело к росту вакантности до 1,2% – это на 0,8 п. п. выше по сравнению с концом 2023 г.

Блоки до 4 тыс. м<sup>2</sup> формируют 40% свободного предложения, более поло-

вины из которых относится к классу В. Остальной объем вакантных площадей представлен в объектах класса А блоками 8–11 тыс. м<sup>2</sup> с возможностью их деления на 5–6 тыс. м<sup>2</sup>. Ожидается, что большая часть из доступных на конец года площадей будет арендована в течение I кв. 2025 г.

## Спрос

Годовой объем сделок со складскими площадями классов А и В (без учета пересогласований условий действующих договоров аренды) за 2024 г. составил 333 тыс. м<sup>2</sup>, что почти в три раза меньше того же показателя в 2023 г. Это связано как с ростом арендных ставок, так и с повышением ключевой ставки ЦБ РФ, из-за чего замедляются темпы экспансии со стороны арендаторов.

Снижение спроса в 2024 г. во многом объясняется сокращением активности

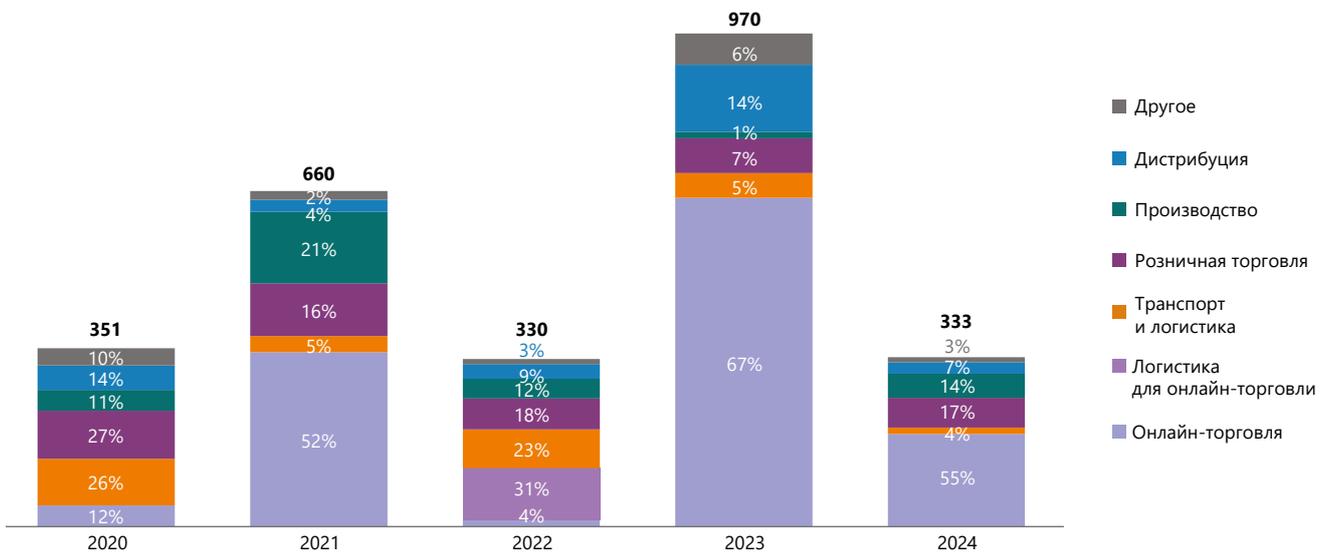
представителей онлайн-торговли на региональном рынке. Объем сделок в сегменте снизился более чем в 3,5 раза относительно того же показателя 2023 г. При этом доля сделок в сегменте онлайн-торговли от общего объема сделок сократилась на 12 п. п. по сравнению с предыдущим годом.

Сегмент розничной торговли остается наиболее стабильным на протяжении последних трех лет. Объем заключенных сделок находится в диапазоне от 58 до 68 тыс. м<sup>2</sup> в год.

Объем сделок, заключенных с производителями в 2024 г., составил 47 тыс. м<sup>2</sup>, что почти в 4 раза выше показателя 2023 г. В остальных сегментах произошло сокращение объемов заключенных сделок. В сегменте транспорта и логистики показатель снизился в 3,8 раза, в дистрибуции – в 5,8 раза.

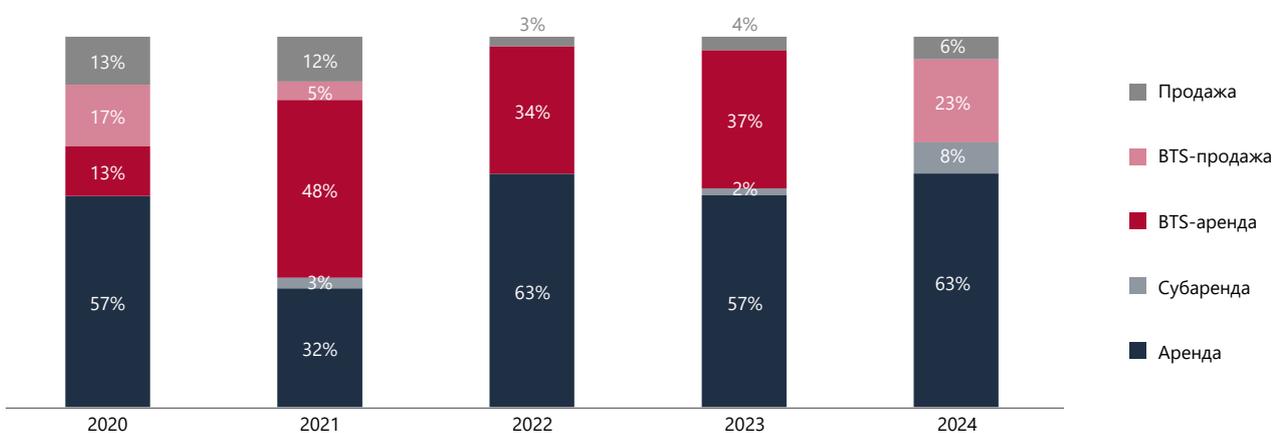
Основную долю общего объема заключенных в 2024 г. сделок составляют сделки аренды в спекулятивных объектах (63%). На субаренду пришлось 8% общего объема, на продажу – 6%.

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



Источник: NF GROUP Research, 2025

Динамика распределения сделок по типу



Источник: NF GROUP Research, 2025

Среди сделок формата build-to-suit впервые с 2021 г. были заключены сделки в формате BTS-продажи (23%). Сделок в формате BTS-аренды, составляющих значительную долю общего объема сделок на протяжении последних 4 лет, в 2024 г. заключено не было.

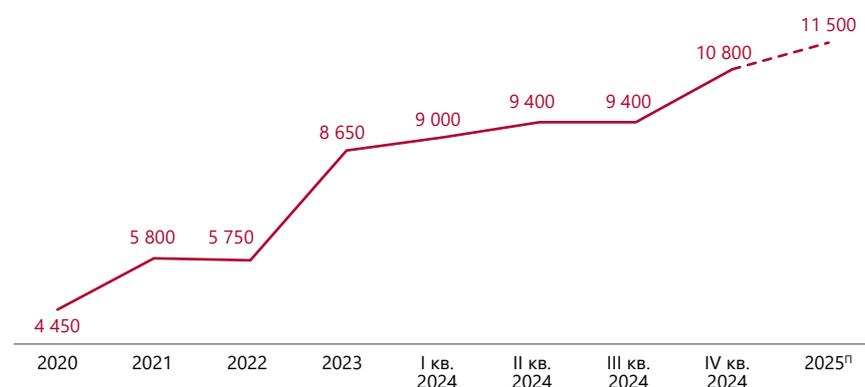
Минимальная за последние 5 лет доля сделок с объектами формата BTS прежде всего связана с заметным снижением активности компаний онлайн-торговли, которые предъявляют основной спрос на складскую недвижимость данного формата. Ожидается, что к концу 2026 г. компании онлайн-торговли полностью освою набранные ранее объемы складской недвижимости, что может стать основным фактором роста новых запросов со стороны сегмента.

## Коммерческие условия

На рынке складской недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области продолжается рост средневзвешенной ставки аренды и стоимости продажи.

Повышение ставки ЦБ РФ, удорожание стоимости финансирования и строительства, а также невысокая доля вакантных площадей являются основными факторами повышения средневзвешенной ставки аренды и стоимости продажи на складские площади.

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



Источник: NF GROUP Research, 2025

К концу 2024 г. средневзвешенная ставка аренды на готовые складские площади класса А выросла до 10 800 руб./м<sup>2</sup>/год без учета ОРЕХ и НДС. Рост показателя составил 15% за IV кв. и 25% за год.

Средневзвешенная стоимость продажи на конец 2024 г. составила 90–110 тыс. руб./м<sup>2</sup> без НДС. С конца 2023 г. рост показателя составил 16–20%.

## Прогноз

В 2025 г. ожидается новый рекорд по объему ввода качественной складской недвижимости в Санкт-Петербурге и Ленинградской области – 856 тыс. м<sup>2</sup>, что на 20% выше по сравнению с 2024 г. Основной объем строящихся

и планируемых к строительству объектов представлен форматом build-to-suit, а также складскими комплексами, которые строятся компаниями для собственного использования – 65%, или 555 тыс. м<sup>2</sup>. При этом доля спекулятивных объектов составит 35%, или 301 тыс. м<sup>2</sup>, из которых 64% было доступно в аренду или продажу конечному пользователю на конец 2024 г.

В течение 2025 г. ожидается сохранение доли вакантных площадей на уровне 1,4%. Ставка аренды на складские площади класса А может вырасти до 11 500 руб./м<sup>2</sup>/год без учета ОРЕХ и НДС.

В свою очередь, в 2025 г. объем сделок ожидается на уровне 350–450 тыс. м<sup>2</sup>.



**Константин Фомиченко**

партнер, региональный директор департамента индустриальной и складской недвижимости NF GROUP

«Начатое в 2023 году строительство крупных спекулятивных проектов привело к историческому рекорду по объему ввода качественной складской недвижимости к концу 2024 г. На фоне сокращения спроса доля вакантных площадей по итогам года увеличилась. В 2025 году мы ожидаем сохранение высоких объемов нового строительства – за счёт ввода в эксплуатацию крупных объектов, построенных для нужд отдельных компаний. При сохранении объёма спроса доля вакантных площадей, вероятно, не сократится, что замедлит рост запрашиваемых ставок аренды».

