

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

I полугодие 2025 г.





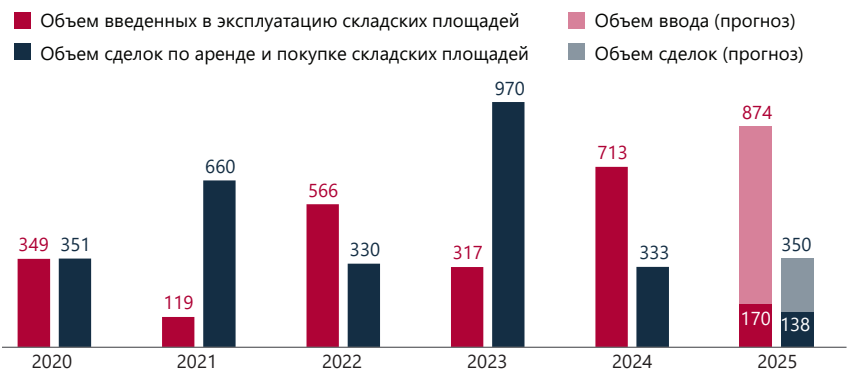
Илья Князев
директор департамента индустриальной и складской недвижимости NF GROUP в Санкт-Петербурге

«В условиях сохраняющейся экономической нестабильности участники рынка заняли выжидательную позицию. Компании сосредоточены на сохранении существующих площадей и оптимизации бизнеса, откладывая планы по расширению. На рынке Санкт-Петербурга формируется отложенный спрос. Хотя такая ситуация временно сдерживает инвестиционную активность, отложенный спрос создает потенциал для оживления рынка при первых признаках смягчения монетарной политики. Мы ожидаем, что активизация рынка произойдет уже в 2026 году».

Основные выводы

- > По итогам I полугодия 2025 г. объем ввода в эксплуатацию складских комплексов составил 170 тыс. м².
- > Объем заключенных сделок за I полугодие 2025 г. составил 138 тыс. м², что на 8% ниже аналогичного периода в 2024 г.
- > Доля вакантных площадей увеличилась до 4,2%, за полгода рост составил 3 п. п.
- > Снижаются темпы роста средневзвешенной запрашиваемой арендной ставки на действующие складские комплексы класса А: они составляют 11 тыс. руб./м²/год без учета ОПЕХ и НДС на I полугодие 2025 г. Прирост относительно конца 2024 г. составил 1,9%.

Динамика объема ввода и сделок со складскими комплексами класса А и В, распределение по кварталам, тыс. м²



Источник: NF GROUP Research, 2025

Индикаторы рынка по итогам отчетного периода

	I пол. 2024	2024	I пол. 2025	Изменение*
Общий объем предложения качественных складских площадей, тыс. м²	5 015	5 546	5 716	▲
в том числе				
объем предложения класса А	3 512	4 009	4 104	▲
объем предложения класса В	1 503	1 537	1 612	▲
Объем предложения формата light industrial, тыс. м²	71	96	98	▲
Введено в эксплуатацию качественных складских площадей класса А и В, тыс. м²	182	713	170	▼
Объем сделок по продаже и аренде, тыс. м²	150	333	138	▼
в том числе				
сделки по аренде в готовых объектах, включая субаренду	130	238	93	▼
сделки по покупке в готовых объектах	7	20	0	▼
сделки формата build-to-suit	13	75	45	▲
Доля свободных площадей, %	0,7%	1,2%	4,2%	▲
прямая аренда	0,7%	1,2%	2,3%	▲
субаренда	-	-	1,9%	▲
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды сухого склада класса А, руб./м²/год**	9 400	10 800	11 000	▲
Диапазон операционных платежей, руб./м²/год без НДС***	1 300–1 600	1 500–2 000	1 500–2 000	▲
Диапазон запрашиваемой цены продажи готового сухого склада класса А, руб./м² без НДС	75 000–95 000	90 000–110 000	90 000–100 000	▲

* По сравнению с I полугодием 2024 г.
** 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 I полугодии 2025 г. на рынке Санкт-Петербурга и Ленинградской области было введено в эксплуатацию 170 тыс. м² складской недвижимости классов А и В. По сравнению с аналогичным периодом 2024 г. объем ввода снизился на 7%.

На спекулятивные объекты пришлось 75 тыс. м², или 44% общего объема ввода. Среди них – два здания складского комплекса «Давыдово», а также производственно-складской комплекс «Промбокс Софийская». Более половины объема ввода пришлось на объекты формата build-to-suit, а также зданий, построенных компаниями для собственного использования. Самый крупный из них – склад Ozon в Порошкино площадью 90,5 тыс. м². Доля спекулятивного строительства сократилась на 6 п. п. по сравнению с I полугодием 2024 г. К концу года ожидается еще большее увеличение доли объектов в формате build-to-suit и для собственного использования. Снижение доли спекулятивных проектов связано с сохранением высокой ключевой ставки ЦБ РФ, при которой девелоперы занимают выжидательную позицию.

До конца года девелоперами заявлен ввод не менее 700 тыс. м² складских площадей классов А и В, из которых только 41% составляют спекулятивные объекты. Самые крупные из них – это 2 корпуса складского комплекса «100К» суммарной площадью 110 тыс. м² и «Армада парк Шушары 2» площадью 70 тыс. м².

На объекты формата build-to-suit и строящиеся на собственном земельном участке с привлечением подрядных организаций придется основной объем ввода. Крупнейшие среди них – это складской комплекс Ozon в Янино (117 тыс. м²), а также складские комплексы Wildberries в Красном Бору (154 тыс. м²) и Шушарах (106 тыс. м²).

Вакантность

Доля вакантных площадей на складском рынке Санкт-Петербурга и Ленинградской области в I полугодии 2025 г. заметно выросла.

Крупнейшие объекты, введенные в I полугодии 2025 г.

Название объекта	Девелопер/Собственник	Класс	Складская площадь, м ²
Ozon «PST Development Север»	«PST Девелопмент»	A	90 494
«Давыдово-1»	ILR Construction	B	19 530
«Давыдово-2»	ILR Construction	B	17 981
«Промбокс Софийская»	ILR Construction	A	17 790

Источник: NF GROUP Research, 2025

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

Название объекта	Девелопер/Собственник	Класс	Складская площадь, м ²
«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

Показатель вакантности с учетом предложения субаренды составляет 4,2%, что на 3 п. п. выше показателя конца 2024 г. С I кв. 2025 г. рост доли свободных площадей в регионе составил 0,2 п. п.

Половину всего маркируемого предложения, готового к въезду, составляют блоки до 5,5 тыс. м². Остальной объем вакантных площадей представлен бло-

ками 8–13 тыс. м² с возможностью деления на 4–6 тыс. м². В свою очередь, блоки большей площади доступны только в предложениях субаренды. Таким образом, текущее предложение на рынке складской недвижимости обеспечивает широкий выбор для потенциальных арендаторов благодаря разнообразию доступных блоков.

Спрос

Общий объем сделок со складскими площадями классов А и В (без учета пересогласований условий действующих договоров аренды) за I полугодие 2025 г. составил 138 тыс. м², что на 8% меньше объема сделок, заключенных за I полугодие 2024 г. Замедление темпов экспансии со стороны арендаторов обусловлено тем, что компании предпочитают сохранять существующие площади и оптимизировать текущий бизнес.

Структура спроса продолжает меняться.

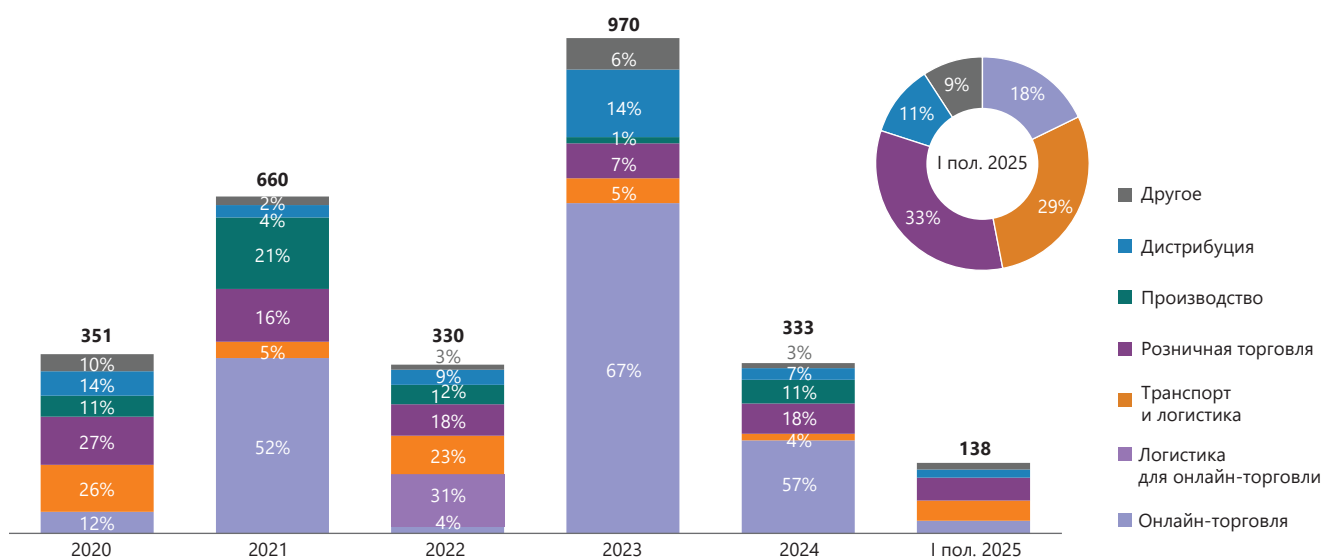
Доля сделок, заключенных с представителями онлайн-торговли, снизилась до 18%, что на 34 п. п. ниже показателя за аналогичный период в 2024 г. Значительно увеличилась доля розничной торговли и логистических компаний – до 33 и 29% соответственно. Оба показателя являются рекордными для сегментов за последние 6 лет наблюдений.

По итогам полугодия 67% общего объема площадей в рамках заключенных сделок, или 93 тыс. м², пришлось на сделки аренды. В формате build-to-suit

продажи была заключена одна сделка площадью 45 тыс. м², что составляет треть объема всех заключенных сделок.

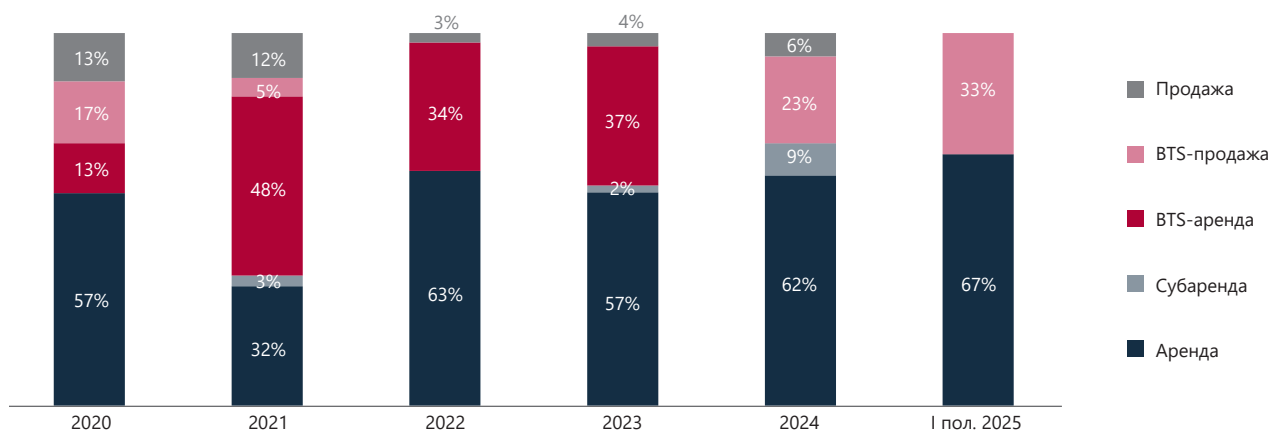
За I полугодие 2025 г. объем запросов в компанию NF GROUP по подбору складских помещений от арендаторов и покупателей оценивается на уровне 242 тыс. м². Среди них 61% приходится на запросы аренды, 22% – на продажу. На формат build-to-suit приходится 17% запросов.

Динамика объема сделок и распределение по профилю арендаторов/покупателей, тыс. м²



Источник: NF GROUP Research, 2025

Динамика распределения сделок по типу



Источник: NF GROUP Research, 2025

Коммерческие условия

На рынке складской недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области наблюдается стабилизация показателей средневзвешенной ставки аренды и стоимости продажи, что объясняется ростом вакантности, происходящим на фоне снижения спроса.

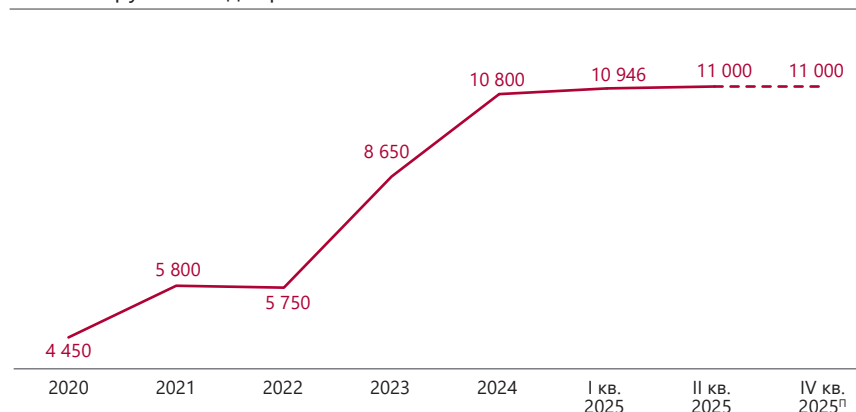
На конец I полугодия 2025 г. средневзвешенная запрашиваемая арендная ставка на готовые складские площади класса А составила 11 тыс. руб./м²/год без учета ОПЕХ и НДС. За полгода рост показателя составил 1,9%. Все чаще собственники демонстрируют готовность снижать арендные ставки в ходе переговоров, предлагая дисконт на уровне 5–10%.

Средневзвешенная стоимость продажи сохраняется на уровне 90–100 тыс. руб./м² без НДС.

Прогноз

По итогам 2025 г. ожидается рекордный ввод складских площадей в регионе – более 874 тыс. м². При этом доля спекулятивных объектов снижается и к концу года составит менее полови-

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



Источник: NF GROUP Research, 2025

ны от общего объема. Прогнозируемый объем сделок в 2025 г. составит около 350 тыс. м², что на 10% превысит показатель 2024 г., однако текущие темпы заключения договоров свидетельствуют о сдержанной активности рынка. С учетом сохранения высокой ключевой ставки ЦБ РФ формируется отложенный спрос, который может быть реализован в 2026 г.

К концу 2025 г. показатель прямой вакантности вырастет до уровня 2,5%. При этом общий уровень вакантности с

учетом субаренды, как ожидается, сохранится на уровне 4,2%.

Несмотря на рост вакантности, показатель остается на низком уровне, поэтому предпосылки для снижения арендных ставок отсутствуют. Прогнозируется, что к концу 2025 г. средневзвешенная ставка аренды качественных складских помещений класса А сохранится на уровне 11 тыс. руб./м²/год без учета ОПЕХ и НДС.



Константин Фомиченко
партнер, региональный директор
департамента индустриальной
и складской недвижимости
NF GROUP

«Складской рынок Санкт-Петербурга перешел в фазу стабилизации после периода бурного роста. При росте вакантности до 2,3% происходит закономерная фиксация арендных ставок на уровне 11 тыс. руб./м²/год. В условиях повышения конкуренции часть собственников, особенно на объектах с повышенной вакантностью, уже готовы предлагать дисконты в размере 5–10%. Таким образом, рынок адаптируется к новым экономическим условиям, сохраняя потенциал для устойчивого развития».

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 2025 – 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.