

I полугодие 2022 г.

Складская недвижимость

Россия | Санкт-Петербург

Таблица 1
Основные индикаторы рынка

Источник: Nikoliers

	П1 2020	П1 2021	П1 2022
Общий объем предложения, млн кв. м	3,1	3,5	3,7
Объем ввода, тыс. кв. м	24	47	69
Общий объем сделок, тыс. кв. м	171	167	190
Доля вакантных помещений, %	2,9	0,3	1,1
Запрашиваемая ставка аренды, руб./кв. м/год*			
Класс А	4 450	4 600	6 350
Класс В	3 700	3 800	5 860

*Ставки аренды не включают операционные расходы и НДС.

Новое предложение

С начала года завершилось строительство около 69 тыс. кв. м качественной складской недвижимости в составе трех комплексов.

В июне в эксплуатацию был введен полностью заполненный спекулятивный складской комплекс «Тродекс Логистик» (23 тыс. кв. м). Еще ряд спекулятивных объектов находится на высокой стадии готовности, и их ввод ожидается до конца года. Например, новые корпуса в составе комплексов Ahlers Logistic в Горелово (20 тыс. кв. м) и «Октавиан» в Мурино (8 тыс. кв. м).

Также были запущены первая очередь оптово-распределительного центра «Нарт» (41 тыс. кв. м) в поселке Петро-Славянка и корпус, построенный компанией «Трансмед» для собственных нужд в Буграх (5 тыс. кв. м).

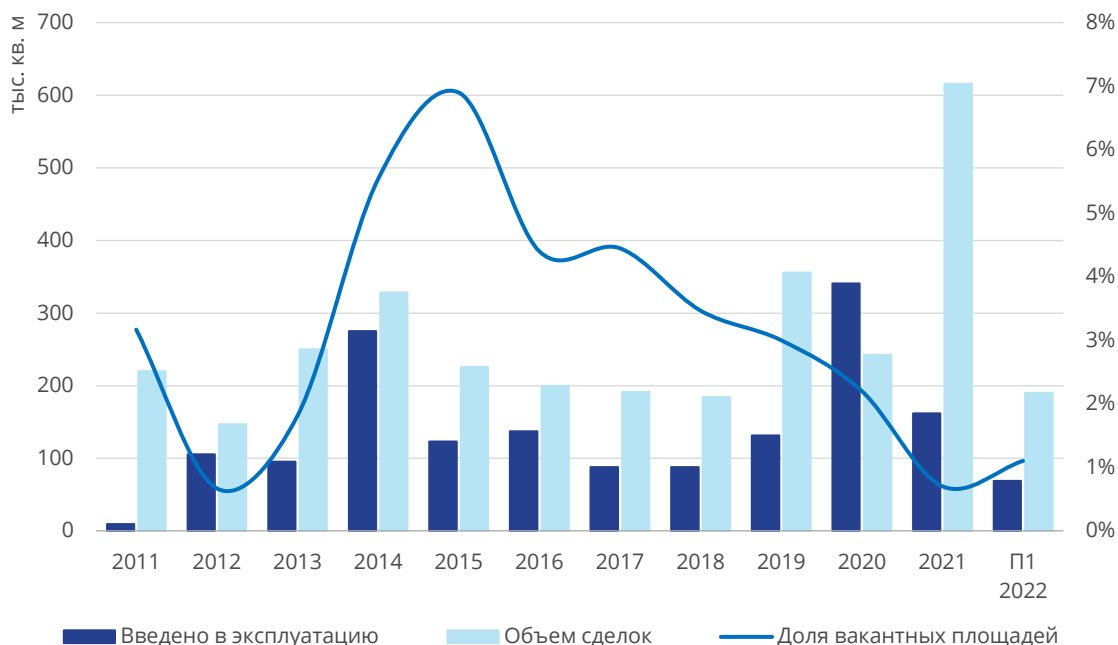
Несмотря на экономическую ситуацию и логистические сложности, ранее анонсированные объекты, реализуемые как по модели built-to-suit, так и собственными силами компаний с привлечением подрядных организаций, не были заморожены.

Общий объем ввода на конец 2022 г. может составить порядка 300 тыс. кв. м. Одним из ключевых проектов, находящихся на высокой стадии готовности, является распределительный центр Wildberries в Шушарах (106 тыс. кв. м).

График 1

Объем ввода, новое строительство и доля вакантных площадей в качественных объектах

Источник: Nikoliers



Уровень спроса и объем сделок

Несмотря на то что объем сделок по итогам полугодия составил 190 тыс. кв. м, что на 14% превышает показатель за аналогичный период 2021 г., более 50% от общего объема реализованных площадей пришлось на одну сделку формата built-to-suit с участием федерального логистического оператора, завершённую в начале года. Во втором квартале всего было реализовано порядка 44 тыс. кв. м, большая часть из которых сформирована отложенным спросом.

Небольшие блоки размером 2 000–5 000 тыс. кв. м, появляющиеся на рынке, поглощают арендаторы, так и не сумевшие удовлетворить спрос в 2021 г. во время острого дефицита вакантных площадей. На данный момент, в случае появления вариантов лучше текущего, у арендаторов появляется возможность переехать, в отличие от ситуации годовой давности.

Рынок складских помещений трансформируется в сторону уменьшения площадей — после активного наращивания мощностей и запуска проектов в 2020–2021 гг. сейчас компании рассматривают складские комплексы исходя из текущих нужд и не стремятся арендовать площади «про запас».

Крупные блоки сейчас не пользуются активным спросом: за последний квартал скорректировались в сторону снижения темпов развития планы как отдельных компаний, так и целых секторов. К примеру, онлайн-ритейлеры, а также торговые и дистрибуционные компании сейчас активно предлагают временные излишки площадей в субаренду, становясь таким образом ключевым конкурентом спекулятивных складских комплексов и формируя основной объем «скрытой вакантности».

График 2
Структура спроса по профилям арендаторов



Производственные компании с начала года активизировались в поиске готовых объектов и участков под строительство. Так, производственные компании «Сталь ТД» и «Таврос» приобрели участки в промпарке «Софийский» под строительство производственно-складских комплексов площадью по 5 тыс. кв. м.

В случае плавного восстановления экономической активности, когда наладятся логистические цепочки, за ними последует восстановление спроса на складские и производственные помещения. Процесс ускорится после запуска программы промышленной ипотеки, анонсированной на федеральном уровне.

С другой стороны — будет расти интерес к проектам в непосредственной близости от трансграничных переходов (особенно на востоке страны, включая территории Дальнего Востока), а также дальнейший интерес к переработке сельскохозяйственной продукция (фрукты/овощи).

Уровень вакантности и запрашиваемые ставки аренды

В конце 2021 г. склады были самым растущим сектором коммерческой недвижимости, успешно прошедшим пандемию и накопившим колоссальный дефицит площадей на фоне расширения присутствия маркетплейсов и крупных федеральных ритейлеров. Первая половина 2022 г. завершилась для рынка снижением спроса и постепенным ростом доли вакантных помещений (вкл. «скрытую вакантность»).

Несмотря на то что на данный момент показатель среднерыночной доли вакантных помещений не выглядит катастрофичным и составляет около 1,1% от общего объема рынка, в свободном предложении от арендаторов и собственников находится еще порядка 3,2%, или 120 тыс. кв. м в «скрытой вакантности». Т. е. с начала года показатель увеличился более чем в 2,5 раза (с 60 тыс. кв. м до 150 тыс. кв. м).

По состоянию на конец июня 2022 г. коммерческие условия в целом остались на уровне начала года, однако за календарный год (с июля 2021 г. по июль 2022 г.) средний показатель запрашиваемых ставок аренды в качественных складах увеличился почти на 50% — до 6 350 руб./кв. м/год в классе А и 5 860 руб./кв. м/год в классе В*.

Некоторые собственники готовы к формированию индивидуальных условий и скидок, особенно в случае освобождения крупных блоков в комплексах, где коммерческие условия ранее были «перегреты», или интереса со стороны стабильных компаний, проявляющих устойчивость к текущей ситуации. Большинство арендаторов и арендодателей научились находить взаимовыгодные решения и продлевать контракты, что выгодно обеим сторонам — арендодатель сохраняет непрерывный денежный поток от аренды, арендатор не теряет деньги на переезд и адаптацию нового помещения.



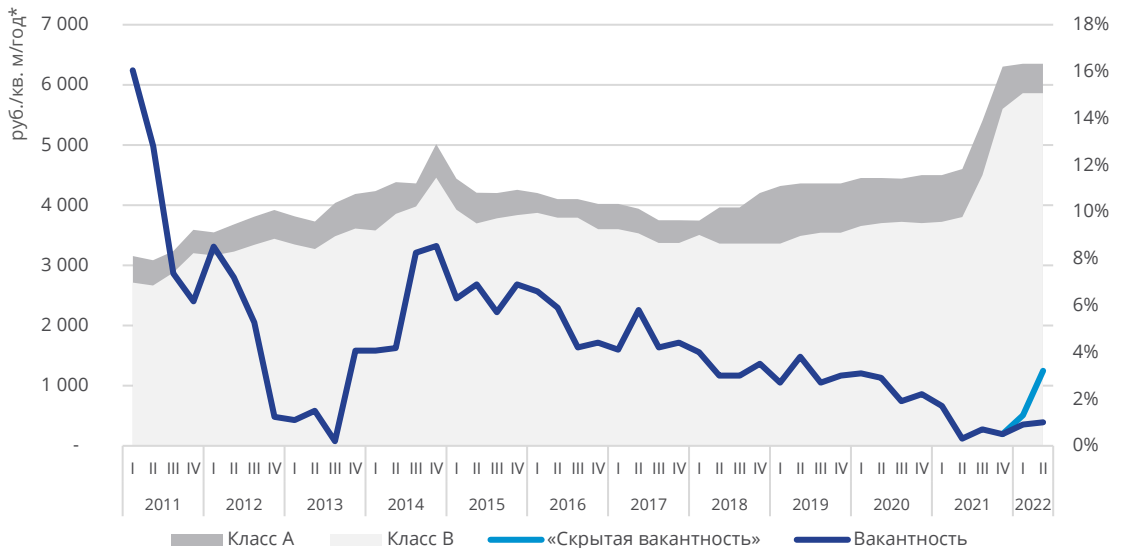
На данный момент основной объем свободного предложения составляет так называемая «скрытая вакантность» — блоки, которые:

- 1) могут быть освобождены компанией, готовой оптимизировать занимаемый объем, вернув часть площадей владельцам склада;
- 2) высвобождаются у арендаторов, у которых заканчиваются договоры аренды и есть возможность переехать или сократить занимаемый объем;
- 3) предлагаются в качестве субаренды от крупных арендаторов, нарастивших мощности «на будущее», которым площади в прежнем объеме не требуются в моменте.

График 3

Динамика среднерыночной доли вакантных помещений, «скрытой вакантности» и запрашиваемых ставок аренды по классам*

Источник: Nikoliers



*Ставки аренды не включают операционные расходы и НДС. Медианные значения эксплуатационных платежей для качественных складских помещений классов А и В составляют 950–1 450 руб./кв.м/год.

Контакты

СКЛАДСКАЯ И ИНДУСТРИАЛЬНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Виктор Афанасенко
Региональный директор
+7 495 258 5151
Victor.Afanasenko@nikoliers.ru

Ольга Уревич
Старший консультант
+7 812 718 3618
Olga.Urevich@nikoliers.ru

ИССЛЕДОВАНИЯ

Вероника Лежнева
Директор
+7 495 258 5151
Veronika.Lezhneva@nikoliers.ru

Алина Базаева
Старший аналитик
+7 812 718 3618
Alina.Bazaeva@nikoliers.ru

МАРКЕТИНГ И PR

Ольга Бакулина, МСІМ
Региональный директор
+7 495 258 5151
Olga.Bakulina@nikoliers.ru

Анна Сабинина
Директор, Санкт-Петербург
+7 812 718 3618
Anna.Sabinina@nikoliers.ru



www.nikoliers.ru



123112 Москва

Пресненская наб., 10
БЦ «Башня на Набережной», Блок С, 52 этаж
Тел. +7 495 258 51 51
moscow.news@nikoliers.ru

191186 Санкт-Петербург

Волынский пер., д. 3
БЦ «Сенатор»
Тел. +7 812 718 36 18
spb.reception@nikoliers.ru

Copyright © 2022

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы принимаем как достоверные. Мы полагаемся на их точность, полноту и согласованность, и не проводим дополнительных исследований для подтверждения указанных данных, а также не принимаем на себя ответственность за любые неточности или ошибки. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. Nikoliers не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.