

I полугодие 2023 г.

Складская недвижимость

Россия | Санкт-Петербург

Таблица 1

Основные индикаторы рынка

Источник: Nikoliers

	П1 2021	П1 2022	П1 2023
Общий объем предложения, млн кв. м	3,5	3,7	4,1
Объем ввода, тыс. кв. м	47	69	121
Общий объем сделок, тыс. кв. м	167	190	293
Доля вакантных помещений, %	0,3	1,1	0,8
Запрашиваемая ставка аренды, руб./кв. м/год*			
Класс А	4 600	6 350	6 330
Класс В	3 800	5 860	5 710

*Ставки аренды указаны без учета ОРЕХ и НДС.

Медианные значения ОРЕХ для складских помещений классов А и В составляют 1 000–1 500 руб./кв. м/год.

Новое предложение

По итогам первых шести месяцев 2023 г. в Санкт-Петербургской агломерации площадь введенных в эксплуатацию качественных складских объектов составила 121 тыс. кв. м. Завершилось строительство двух спекулятивных объектов: нового корпуса на севере города в составе СК «Октавиан» (11 тыс. кв. м) и мультитемпературного склада в парке «Русич-Шушары» (54 тыс. кв. м).

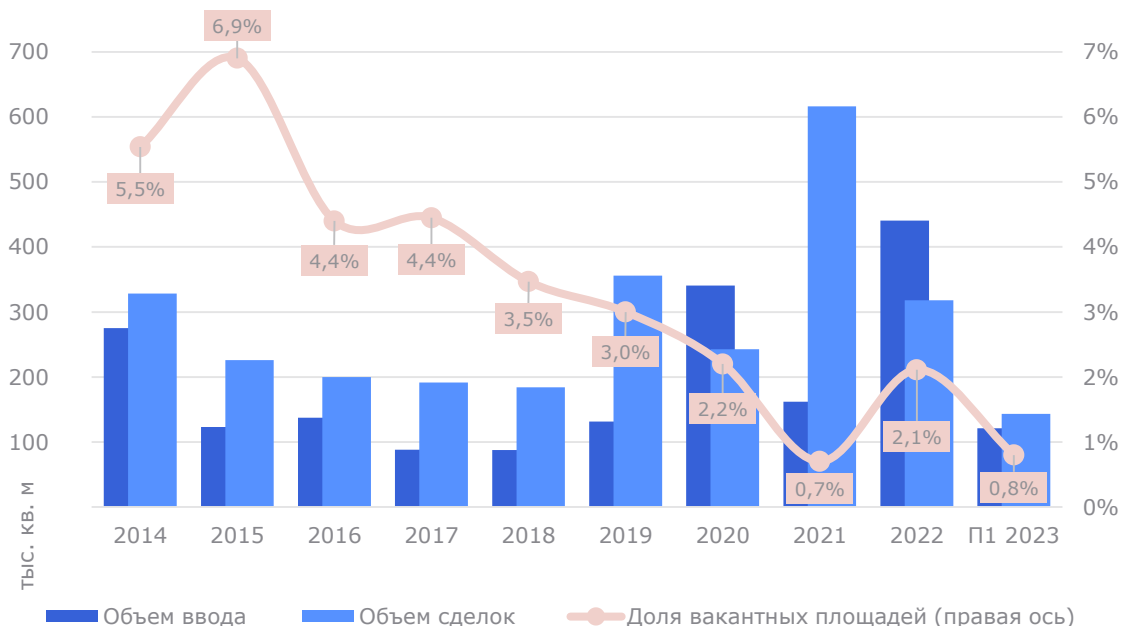
Также дополнили предложение ряд объектов, реализованных компаниями для собственных нужд, в их числе новый блок в составе распределительного центра OZON в Буграх (27 тыс. кв. м), складские корпуса «ЭС ЭМ СИ Пневматик» в Горелово (15 тыс. кв. м) и фармацевтической компании «Северная звезда» в Низино (11 тыс. кв. м).

Общий объем ввода по итогам 2023 г. может превысить 350 тыс. кв. м.

График 1

Динамика объема ввода, объема сделок и доли вакантных площадей

Источник: Nikoliers



Спрос и ключевые сделки

Объем спроса за первые шесть месяцев 2023 г. составил 293 тыс. кв. м, что на 54% превышает показатель за аналогичный период 2022 г. (190 тыс. кв. м).

Доминирование (86%) в структуре спроса торговых и дистрибуционных компаний традиционно обеспечивают в основном электронная коммерция и омниканальные ритейлеры, активно наращивающие свои складские мощности в регионе:

- PST-Development построит для маркетплейса OZON склад (117,5 тыс. кв. м) в деревне Порошкино;
- онлайн-DIY-гипермаркет «ВсеИнструменты.ру» арендовал площади (60 тыс. кв. м) на территории «PNK Парк Шушары-3»;
- дистрибьюторы автомобильных запасных частей «Армтек» (12,5 тыс. кв. м) и «Шате-М плюс» (10 тыс. кв. м) заключили сделки формата built-to-suit в «PNK Парк Шушары-3».
- сеть косметических супермаркетов «Золотое Яблоко» арендовала склад в «ПСК Шушары» (7 тыс. кв. м).

Также на рынке присутствует точечный интерес к складам от крупных фулфилмент-операторов и логистических компаний, в том числе работающих с маркетплейсами (2%):

- 3PL-оператор, предоставляющий полный комплекс логистических услуг Dialog Terminal арендовал площади в Nordway (3 тыс. кв. м).

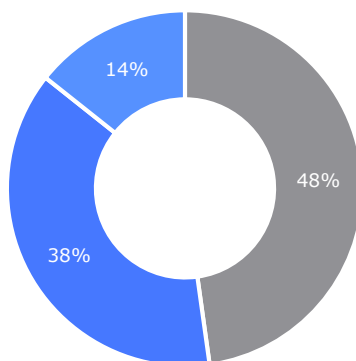
Тренд на импортозамещение стимулирует российские компании занимать освободившиеся на рынке ниши. Они активно наращивают объем производства, увеличивая товарную массу и формируя спрос на небольшие складские объемы. Интересом у компаний-производителей (12%) пользуются небольшие блоки площадью 1,5–5 тыс. кв. м:

- российская компания по производству крепежных изделий «Госкреп» арендовала склад в комплексе «Логопарк М10» в Шушарах (3 тыс. кв. м);
- российский бренд косметики L'eterna арендовал склад на севере Санкт-Петербурга (1,8 тыс. кв. м);
- российский производитель мебельных решений «Акантус Ателье» арендовал склад в ТЛК «Модуль Южный» (1,2 тыс. кв. м).

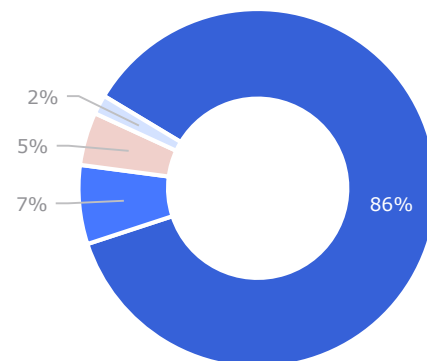
График 2

Структура спроса по типу сделок и по профилям арендаторов

Источник: Nikoliers



- Built-to-suit
- Аренда
- Продажа



- Торговые и дистрибуционные компании
- Компании-производители
- Прочие компании
- Логистические компании

Мультикатегорийные маркетплейсы остаются ключевыми драйверами рынка.

Маркетплейсы становятся основными площадками продажи товаров для многих компаний, особенно в условиях закрытия или ограничения собственных каналов реализации и роста стоимости логистики – они берут на себя все этапы обработки и доставки товара до конечного потребителя.

Объем рынка онлайн-продаж материальных товаров в России с учетом трансграничной торговли по итогам 2022 г. вырос на 38,8%, а продажи в российских интернет-магазинах выросли на 45%. Лидерами рынка стали Wildberries и OZON, они заняли 24,8% и 14,3% в структуре рынка электронной коммерции*.

*Источник: INFOLine

Уровень вакантности и запрашиваемые ставки аренды

На фоне возросшей активности арендаторов и преимущественно законтракованного еще на этапе строительства низкого объема нового спекулятивного предложения, доля вакантных площадей в качественных классических складских объектах продолжала снижаться на протяжении всего I полугодия 2023 г. и к концу июня достигла 0,8%.

В условиях накопленного дефицита спрос частично удовлетворяется за счет ротации и замещения арендаторов, а также за счет заключения предварительных договоров в строящихся объектах.

Собственники удерживают ставки аренды благодаря накопленному дефициту: на конец июня 2023 г. средневзвешенная арендная ставка в действующих комплексах класса А составила 6 300 руб./кв. м в год, класса В — 5 700 руб./кв. м в год*.

Медианные значения ОПЕХ для помещений классов А и В составляют 1 000–1 500 руб./кв. м/год. Наблюдается рост затрат на эксплуатацию складов и увеличение стоимости коммунальных платежей из-за удорожания обслуживания жизнеобеспечения объекта и роста стоимости поддержки инфраструктуры.

График 3

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

Источник: Nikoliers



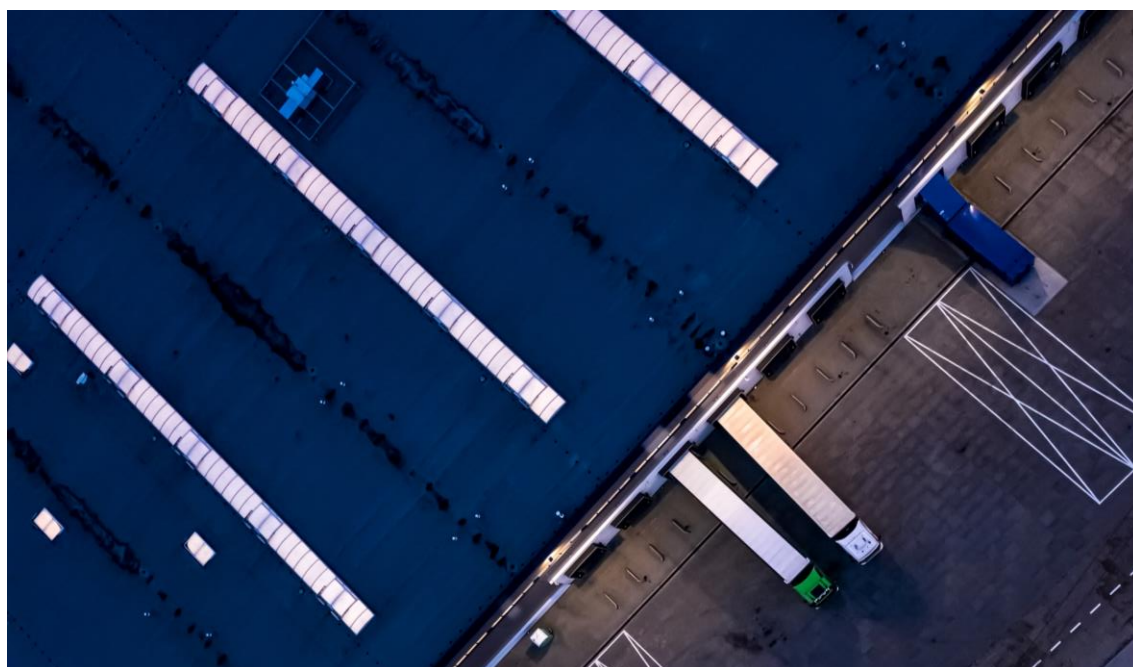
*Ставки аренды указаны без учета ОПЕХ и НДС.

Медианные значения ОПЕХ для складских помещений классов А и В составляют 1 000–1 500 руб./кв. м/год.

Проблема отсутствия свободных площадей актуальна не только для классических сухих складов. На фоне активного развития российских ритейлеров и маркетплейсов, а также дистрибьютерских и производственных компаний в регионе сохраняется дефицит мультитемпературных складов.

Несмотря на то что на рынке агломерации присутствует более 800 тыс. кв. м мультитемпературных складов, большая часть функционирующих объектов используется собственниками или долгосрочными арендаторами для собственных нужд.

Фактически на данный момент в аренду предлагаются помещения в составе комплексов «Интертерминал Кубинская», «Ароса» и «Русич Шушары». До конца 2023 г. планируется завершение строительства «100К» в Буграх (24 тыс. кв. м температурных площадей), а также склада ILR Construction для нужд производителя десертов «Десерт-Фэнтези» (7 тыс. кв. м). Диапазон запрашиваемых арендных ставок на температурные складские помещения в агломерации составляет 11 000 – 15 000 руб./кв. м/год (без учета НДС, вкл. эксплуатационные платежи, коммунальные платежи оплачиваются отдельно).



Тенденции и прогнозы

Доля вакантных площадей снижалась на протяжении всего I полугодия 2023 г. и к концу июня опустилась ниже 1%.

Площади в новых производственно-складских объектах по-прежнему активно арендуются еще до ввода объектов в эксплуатацию. В условиях накопленного дефицита освобождаемые площади не выходят на рынок, а сдаются новым арендаторам за три-шесть месяцев до истечения договоров с предыдущими компаниями. Наибольший дефицит сохраняется на блоки площадью больше 10 тыс. кв. м, что позволяет собственникам востребованных объектов предлагать площади сразу нескольким компаниям и выбирать лучшее предложение.

В ближайшие годы в Санкт-Петербургской агломерации будут сохраняться высокие показатели ввода складских помещений.

В настоящее время в стадии строительства и проектирования в регионе находится более 1 млн кв. м складов, их ввод заявлен в ближайшие два с половиной года. При этом 68% заявленных кв. м вводу площадей являются спекулятивными, а ключевыми интересантами на эти объекты могут стать федеральные сети, российские маркетплейсы, дистрибьюторы и логистические компании.

В числе заявленных к вводу в 2023–2025 гг. корпуса в составе парков и комплексов:

- «PNK Group Колпино» (380 тыс. кв. м);
- OZON в Порошкино (118 тыс. кв. м);
- «100К» в Буграх (111 тыс. кв. м);
- «Армада Парк» (108 тыс. кв. м);
- «Адмирал» в Горелово (64 тыс. кв. м);
- «PNK парк Шушары-3» (60 тыс. кв. м);
- «Осиновая Роща» (50 тыс. кв. м).



Виктор Афанасенко
Региональный директор,
Руководитель департамента складской
и индустриальной недвижимости

Активность арендаторов находится на высоком уровне. Существующие спекулятивные объекты на фоне практически нулевой вакантности не могут удовлетворить текущий спрос.

Сейчас ситуация на рынке для запуска новых проектов крайне благоприятная: строительство качественных складских объектов, прежде всего спекулятивных, будет востребовано рынком и большинство строящихся блоков будут законтрактованы еще на этапе проектирования и строительства.

Контакты

Складская, индустриальная недвижимость и земля

Виктор Афанасенко
Региональный директор
Victor.Afanasenko@nikoliers.ru

Илья Янеев
Старший консультант
Ilia.Yaneev@nikoliers.ru

Кирилл Вечер
Старший консультант
Kirill.Vecher@nikoliers.ru

Исследования

Вероника Лежнева
Директор
Veronika.Lezhneva@nikoliers.ru

Алина Базаева
Руководитель департамента
исследований, Санкт-Петербург
Alina.Bazaeva@nikoliers.ru

Маркетинг & PR

Ольга Бакулина, MCIM
Региональный директор
Olga.Bakulina@nikoliers.ru

Анна Сабина
Директор, Санкт-Петербург
Anna.Sabinina@nikoliers.ru

Copyright © 2023 Nikoliers

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.



 **Nikoliers**

191186 Санкт-Петербург
Вольнский пер., д. За
БЦ «Северная Столица»

Тел. +7 812 718 36 18
www.nikoliers.ru