

Итоги 2022 г.

Складская недвижимость

Россия
Санкт-Петербург



Таблица 1.
Основные индикаторы рынка
Источник: *Nikoliers*

	2020	2021	2022
Общий объем предложения, млн кв. м	3,4	3,6	4,0
Объем ввода, тыс. кв. м	341	162	441
Общий объем сделок, тыс. кв. м	243	625	318
Доля вакантных помещений, %	2,2	0,5	2,1
Запрашиваемая ставка аренды, руб./кв. м/год*			
Класс А	4 500	6 300	6 000
Класс В	3 700	5 600	5 500

*Ставки аренды не включают операционные расходы и НДС.

Новое предложение

По итогам 2022 г. в агломерации Санкт-Петербурга объем нового предложения составил 441 тыс. кв. м, что в 2,7 раза выше показателя за 2021 г. Столь рекордных цифр удалось достичь благодаря вводу в эксплуатацию крупных распределительных центров для онлайн-ритейлеров: в 2020-2021 гг. был зафиксирован наибольший объем сделок формата built-to-suit.

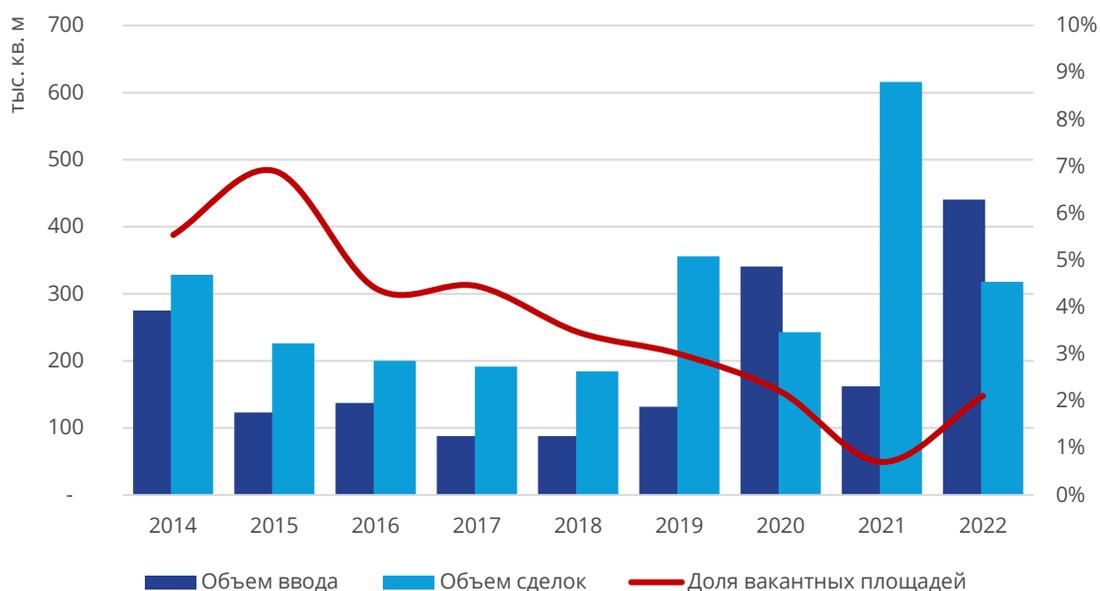
С начала пандемии в 2020 г. высокая потребность в складских мощностях стимулировала федеральных ритейлеров, крупные продуктовые сети и маркетплейсы, а также обеспечивающие их деятельность логистические компании все чаще прибегать к строительству объектов по схеме built-to-suit с участием региональных и федеральных девелоперов, а также к самостоятельному строительству объектов с привлечением генподрядных организаций.

В частности, в 2022 г. завершилось строительство двух распределительных центров для OZON (107 тыс. кв. м и 60 тыс. кв. м), а в конце декабря был введен складской корпус на 97,3 тыс. кв. м в составе «PNK Парк Шушары 3», якорным арендатором которого станет интернет-магазин «Всеинструменты.ру».

Прирост спекулятивных площадей в 2022 г. составил около 90 тыс. кв. м, среди подобных объектов — «Тродекс Логистик» (23,1 тыс. кв. м), ILR Shushary (22,7 тыс. кв. м), а также комплекс формата light industrial «Промбокс» (11 тыс. кв. м).

В 2023 г. высокие показатели ввода могут частично сохраниться. В стадии строительства сейчас находятся более 350 тыс. кв. м, ввод которых анонсирован на 2023 г., однако лишь 25% из данного объема приходится на спекулятивные объекты.

График 1. Динамика объема ввода, объема сделок и доли вакантных площадей
Источник: *Nikoliers*



Уровень спроса и объем сделок

Объем сделок по итогам 2022 г. составил 318 тыс. кв. м, что в два раза меньше показателя за аналогичный период 2021 г.

Около 58% от общего объема реализованных площадей пришлось на логистические компании, лидерство которых обусловлено закрытием в начале года крупной сделки формата built-to-suit с участием федерального логистического оператора, увеличивающего присутствие в регионе, а также рядом сделок с компаниями, оказывающими услуги ответственного хранения.

Доля торговых и дистрибуционных компаний в 2022 г. сократилась до 24% за счет высокой базы прошлых лет. Несмотря на то что представители розничной и онлайн-торговли остаются основными потребителями складских площадей, многие из них, после активного наращивания мощностей в 2019-2020 гг., пересматривали свои планы по развитию, однако не отказывались от площадей, а предлагали их в субаренду с целью оптимизировать затраты на время сокращения товарных запасов.

Пандемия и необходимость перехода на онлайн-покупки стали катализатором бума онлайн-ритейла, что привело к агрессивному расширению ключевых маркетплейсов и развитию торговых площадок у федеральных продуктовых сетей, а также логистических компаний, обеспечивающих их деятельность. На фоне острого дефицита качественного предложения в регионе это вынуждало их все чаще прибегать к строительству объектов по схеме built-to-suit с участием ключевых федеральных девелоперов, а также к самостоятельному строительству объектов с привлечением генподрядных организаций.

За три года компании совокупно реализовали более 500 тыс. кв. м для своих нужд. Крупнейшими стали РЦ «Лента» в парке «Ориентир-СПб» (69 тыс. кв. м), РЦ «ВкусВилл» в парке «PNK Парк Шушары-3» (54 тыс. кв. м), три склада для OZON: в Буграх (106 тыс. кв. м) и в Шушарах (60 тыс. кв. м и 62 тыс. кв. м). На данный момент крупнейшими строящимися проектами являются РЦ Wildberries (100 тыс. кв. м) и новый склад в комплексе «Армада Парк Шушары» для компании «СберЛогистика» (100 тыс. кв. м).

График 2. Структура спроса по профилям компаний

Источник: Nikoliers

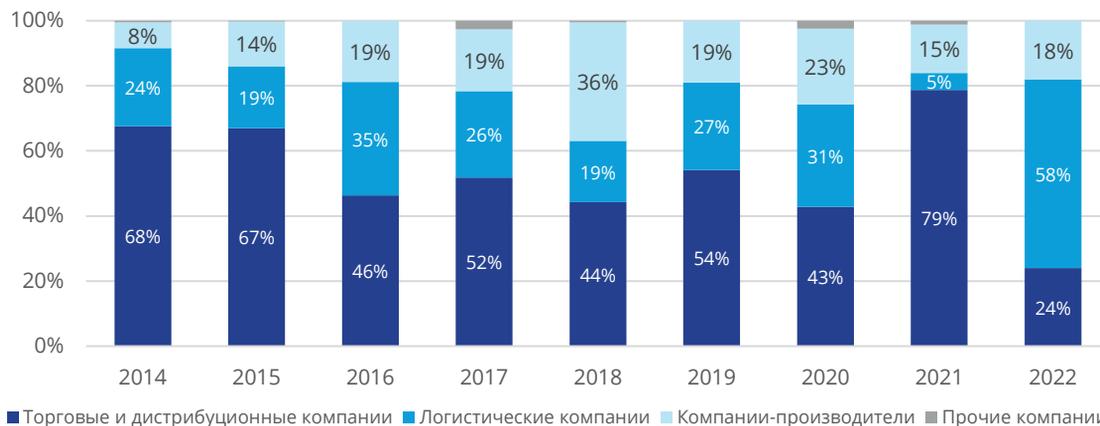


Таблица 2. Ключевые сделки в 2022 г.

Источник: Nikoliers

Тип сделки	Объект	Класс	Компания	Профиль компании	Площадь
Аренда	Конфиденциально	A	Конфиденциально	Логистические компании	103 000
Аренда	Тродекс Логистик	A	СТА Карго	Логистические компании	23 000
Аренда	Армада Парк Север	A	Конфиденциально	Торговля и дистрибуция	12 000
Аренда	Октавиан	A	Интерлогистика	Логистические компании	10 000
Аренда	Raven Шушары	A	Марвел Логистика	Логистические компании	9 000
Аренда	Конфиденциально		OZON	Торговля и дистрибуция	8 000
Аренда	Армада Парк Север	A	Петрович	Торговля и дистрибуция	6 000

Уровень вакантности и запрашиваемые ставки аренды

Складской рынок остается наиболее стабильным сегментом недвижимости, однако объем вакантных площадей с начала года постепенно увеличивается, как итог — с III квартала 2022 г. ставки начали демонстрировать планомерное снижение.

Рост доли вакантных площадей обусловлен тем, что компании, сокращающие свое присутствие в регионе или приостанавливающие развитие, полностью освобождают занимаемые объемы или отказываются от части площадей. Также ряд складских блоков появляется на рынке из-за переезда логистических и e-commerce-компаний в построенные распределительные центры и склады.

В течение года крупные арендаторы активно реорганизовывали складские активы и предлагали временные излишки площадей в субаренду, становясь ключевым конкурентом спекулятивных объектов и формируя основной объем «скрытой вакантности». На конец декабря показатель «скрытой вакантности» составил 3,1% (125 тыс. кв. м).

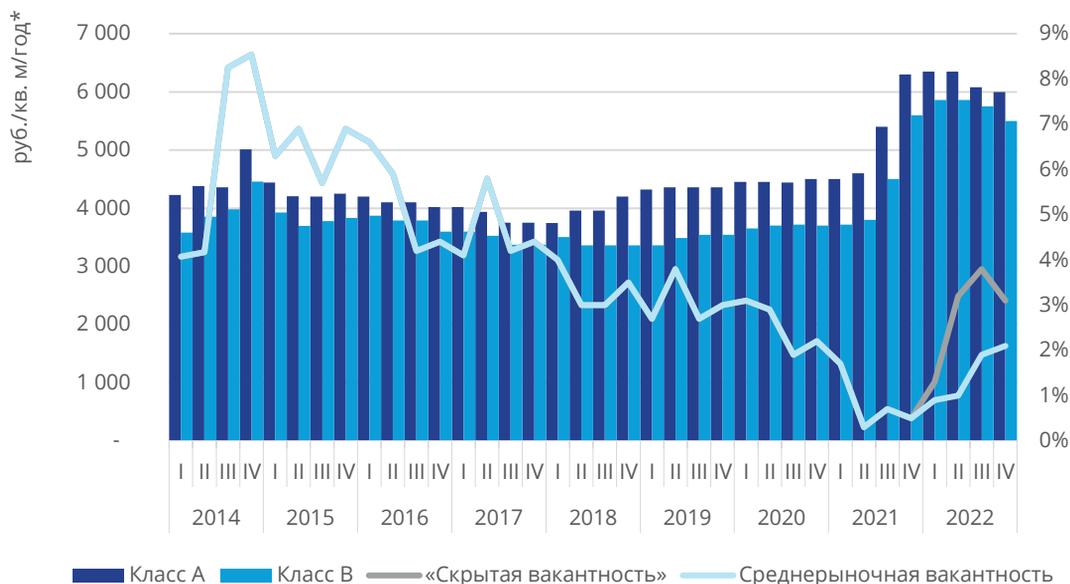
По мере того, как накопленный с начала года объем «скрытой вакантности» постепенно начинает перетекать в рыночное предложение, увеличивается рост доли вакантных площадей. На конец декабря 2022 г. доля свободных площадей составляла порядка 2,1% (85 тыс. кв. м) (для сравнения — в конце 2021 г. доля вакантных площадей едва достигала 0,5%).

На фоне появления ряда относительно крупных свободных блоков в составе ключевых качественных складских комплексов собственники точно корректируют коммерческие условия и более активно предлагают скидки при запросах на аренду помещений, особенно для блоков площадью от 5 000 кв. м.

Как итог — средняя запрашиваемая ставка аренды за квартал уменьшилась на 5% в классе А и составила 6 000 руб./кв. м/год, в классе В — на 2% и составила 5 500 руб./кв. м/год*.

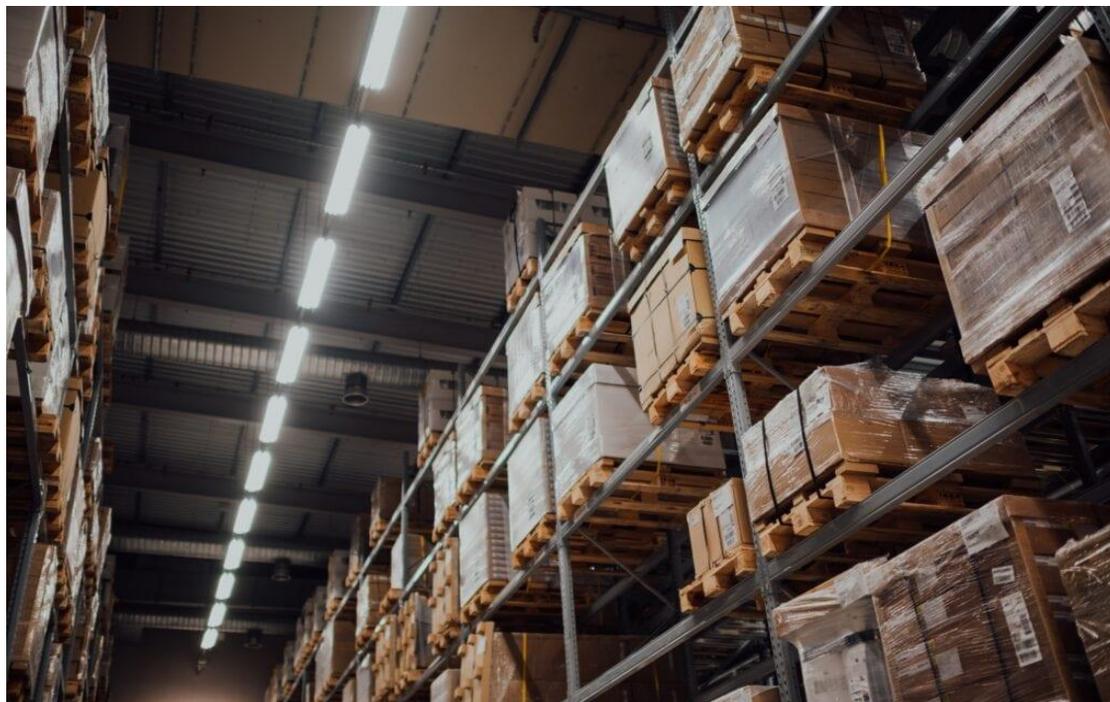
График 3. Динамика среднерыночной доли вакантных помещений, «скрытой вакантности» и запрашиваемых ставок аренды по классам*

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.

Основные тенденции и прогнозы на 2023 г.



Около 441 тыс. кв. м введенных качественных площадей по итогам 2022 г. обеспечили рекордный показатель прироста нового предложения за всю историю наблюдения рынка, побив рекорд 2008 г., когда компаниям удалось ввести 420 тыс. кв. м складских площадей. Несмотря на экономическую ситуацию и логистические сложности, ранее анонсированные объекты не были заморожены и почти все были введены в срок.

Накопленный дефицит вакантных площадей, сравнительно небольшая доля ушедших с российского рынка иностранных компаний в структуре арендаторов складского рынка Санкт-Петербурга, низкий объем преимущественно законтрактованного еще на этапе строительства спекулятивного ввода — факторы, обеспечившие определенную стабильность складского рынка Санкт-Петербургской агломерации в 2022 г. Однако в текущих условиях высокие темпы роста рынка, заданные в последние три года, начинают снижаться.

В новых условиях темпы развития и планы как отдельных компаний, так и целых секторов скорректировались в сторону снижения. На ситуацию на рынке по-прежнему в значительной степени влияют неопределенность и сопутствующие экономические факторы, определяющие стратегии компаний. Во втором полугодии началась постепенная адаптация рынка к «новой реальности»: рынок складских помещений трансформировался в сторону уменьшения запрашиваемых площадей — после активного наращивания мощностей в 2021 г. сейчас компании рассматривают складские комплексы исходя из текущих нужд и не стремятся арендовать и покупать площади «про запас». Интересом пользуются небольшие блоки размером до 5 тыс. кв. м как для аренды, так и для покупки и строительства под собственные нужды. Во втором полугодии часть арендаторов получила возможность расширить занимаемые площади или релоцироваться из менее качественного объекта в более качественный.

Девелоперы, в свою очередь, рассматривают расширение складских комплексов и строительство новых объектов только под конкретные запросы от клиентов при условии заключения предварительного договора на доминирующую часть площадей. Дефицит складов в последние годы привел к росту числа предварительных договоров аренды в строящихся качественных объектах. В связи с этим на рынке происходит размытие между pre-let в спекулятивном объекте и полноценным built-to-suit с дальнейшей долгосрочной арендой. На фоне активного роста стоимости материалов и площадок для девелопмента более уверенно себя чувствуют девелоперы, обладающие собственными производственными мощностями: усиливается роль федеральных девелоперов, а региональные игроки все чаще выступают подрядчиками для компаний при необходимости возведения объекта «под себя».

Контакты

Складская и индустриальная недвижимость

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

Илья Янеев
Старший консультант
+7 812 718 3618
Ilia.Yaneev@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, МСМ
Региональный директор
+7 495 258 5151
Olga.Bakulina@nikoliers.ru

Анна Сабина
Директор, Санкт-Петербург
+7 812 718 3618
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.



191186 Санкт-Петербург,
Волынский пер., д. 3
БЦ «Сенатор»
Тел. +7 812 718 36 18
www.nikoliers.ru