



I кв. 2022 г.

ООО «Коллиерз Интернешнл»

---

Складская недвижимость  
Россия | Санкт-Петербург

**Таблица 1**  
Основные индикаторы рынка

Источник: ООО «Коллиерз Интернешнл»

	I кв. 2020	I кв. 2021	I кв. 2022
Общий объем предложения, млн кв. м	3,1	3,5	3,6
Объем ввода, тыс. кв. м	23,7	43,1	5
Общий объем сделок, тыс. кв. м	49,4	48,5	146,1
Доля вакантных помещений, %	3,1	1,7	0,9%
Запрашиваемая ставка аренды, руб./кв. м/год*			
Класс А	4 450	4 500	6 350
Класс В	3 650	3 720	5 860

\*Ставки аренды не включают операционные расходы и НДС.

## Новое предложение

По итогам I квартала 2022 г. завершилось строительство одного складского объекта, реализованного компанией «Трансмед» для собственных нужд компании (5 тыс. кв. м).

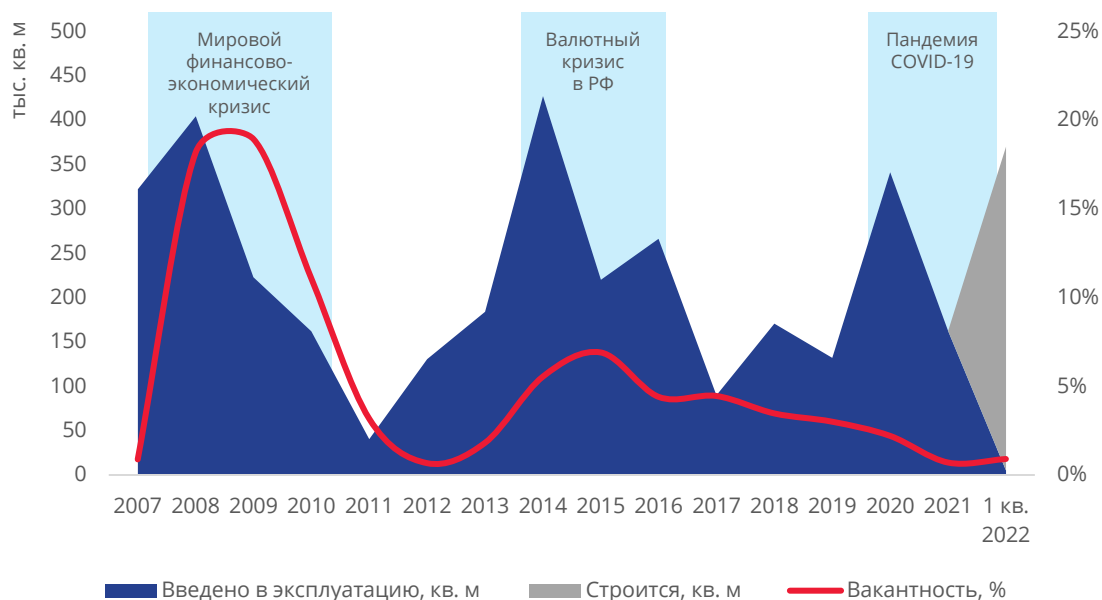
В эксплуатацию не было введено ни одного спекулятивного объекта, однако ряд складских комплексов находится на высокой стадии готовности, и их ввод ожидается в следующем квартале. В их числе — объекты в составе складских комплексов Ahlers Logistic в Горелово (20 тыс. кв. м), «Тродекс Логистик» в Шушарах (18 тыс. кв. м), «Октавиан» в Мурино (8 тыс. кв. м).

В 2022 г. девелоперы планировали ввести в эксплуатацию более 370 тыс. кв. м качественной складской недвижимости в Санкт-Петербурге. Рост неопределенности, волатильность курса рубля, нарушение цепочек поставок, удорожание банковского финансирования, динамичный рост стоимости и дефицит стройматериалов и рабочей силы — все эти факторы усложняют запуск новых проектов и создают условия для приостановки уже строящихся. Фактический показатель ввода складов по итогам года может быть ниже на 50% и более от заявленных планов.

**График 1**

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

Источник: ООО «Коллиерз Интернешнл»



## Уровень спроса и объем сделок

Уровень спроса за первые три месяца 2022 г. составил 146 тыс. кв. м, что в три раза превышает показатель за аналогичный период 2021 г.

Превалирующую долю (78%) от объема сделок сформировали логистические компании. Положительная динамика обусловлена сохранением тренда на заключение крупных сделок формата built-to-suit — около 70% от общего объема реализованных площадей пришлось на одну сделку с участием логистического оператора.

Основной причиной наращивания мощностей рядом логистических компаний является усиление их связей с маркетплейсами и обслуживание основных игроков онлайн-ритейла.

Интерес компаний-производителей (12%) по-прежнему сосредоточен на аренде небольших блоков площадью 1 000–3 000 кв. м.

В свою очередь, торговые и дистрибуционные компании в I квартале 2022 г. заключали сделки аренды блоков площадью 5 000–10 000 тыс. кв. м, чтобы распределить свои складские мощности по городу для максимального охвата территорий.

**График 2**  
Структура спроса по профилям арендаторов

Источник: ООО «Коллиерз Интернешнл»



В 2022 г. доминирующую долю спроса на складском рынке, как и ранее, будут формировать торговые и дистрибуционные компании, при этом основной спрос ожидается от ритейлеров, чей оборот сфокусирован на товарах первой необходимости, а также фулфиллеров.

С другой стороны — интерес небольших ритейлеров все сильнее смещается в сторону маркетплейсов, которые берут на себя все этапы обработки и доставки товара до конечного потребителя, что формирует повышенный спрос на расширение от крупных фулфилмент-операторов и логистических компаний, работающих с маркетплейсами.

Определенные изменения ожидаемы в товарной матрице маркетплейсов и ритейлеров, однако запросы с их стороны остаются актуальными. Что касается международных игроков-арендаторов, то стоит отметить, что весь международный бизнес занимает не более 25% качественных складов. Однако часть компаний, которые анонсировали приостановку деятельности в России, продолжают работу после смены юридического названия.

## Уровень вакантности и запрашиваемые ставки аренды

Последние события пока не находят отражения в основных индикаторах рынка качественной складской недвижимости. На конец марта уровень вакантных помещений на рынке Санкт-Петербурга не превышает 30 тыс. кв. м, или менее 1% от объема рынка. Еще около 130 тыс. кв. м экспонируется на рынке в составе строящихся спекулятивных объектов.

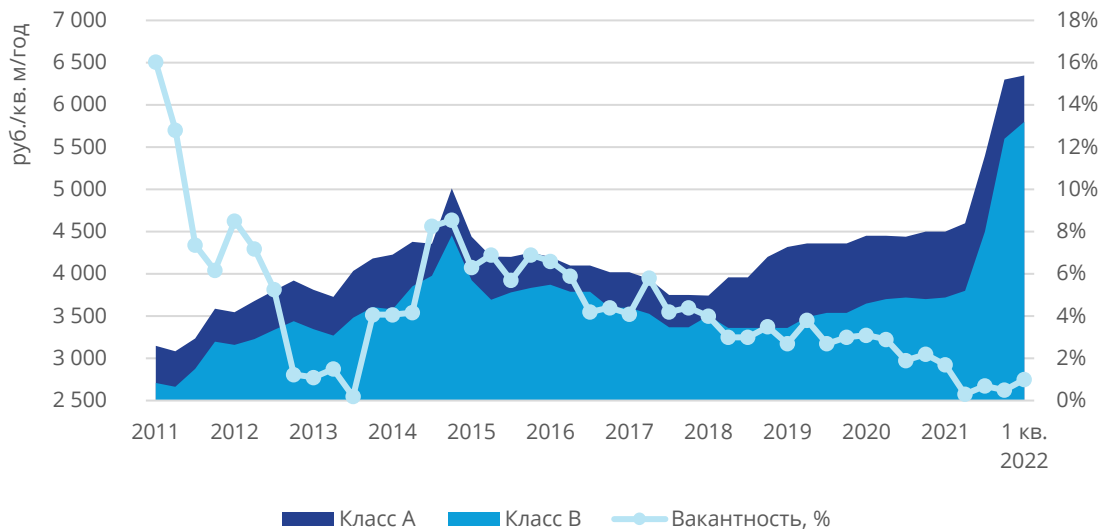
Дополнительное предложение формируется за счет «скрытой вакансии» — складских площадей, предлагаемых в субаренду, и блоков, которые могут быть освобождены, если арендуются компанией, готовой оптимизировать или вернуть часть площадей владельцам склада. Доля «скрытой вакансии» находится на уровне 2,5–3% от объема рынка и составляет 100–120 тыс. кв. м.

В январе-феврале 2022 г. сохранялась тенденция повышения запрашиваемых ставок аренды, однако темп роста замедлился и на конец квартала средний показатель по городу составил порядка 6 260 руб./кв. м/год\*.

Сохраняющийся дефицит вакантных площадей удерживал в марте запрашиваемые ставки на высоком уровне. К примеру, запрашиваемая ставка в классе А в среднем находилась в диапазоне 6 100–7 500 руб./кв. м/год\*.

**График 3**  
Динамика среднерыночной доли вакантных помещений и запрашиваемых ставок аренды по классам\*

Источник: ООО «Коллиерз Интернешнл»



**АНДРЕЙ КОСАРЕВ**  
Генеральный директор  
ООО «Коллиерз Интернешнл»  
в Санкт-Петербурге

Анонс ухода с рынка ряда иностранных компаний, а также изменение цепочек поставок и возникающие логистические ограничения будут иметь отложенный эффект и могут привести к появлению у некоторых арендаторов потребности в освобождении и сдаче в субаренду пустующих блоков.

По нашим оценкам, в случае если доля свободных площадей превысит показатель в 5–6% от общего объема рынка, ставки аренды могут начать снижаться. Рынок складской недвижимости уже перегрет, и, если собственники решат повышать ставки и дальше, клиенты будут активнее оптимизировать площади или рассматривать другой регион для размещения складских мощностей.

\*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@colliers.ru

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

### ИССЛЕДОВАНИЯ

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

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

### МАРКЕТИНГ И PR

**Ольга Бакулина, MSIM**  
Региональный директор  
+7 495 258 5151  
Olga.Bakulina@colliers.ru

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

Copyright © 2022

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы считаем достоверными. При составлении данного отчета основными нашими принципами были точность и полнота информации, однако мы не предоставляем никаких гарантий отсутствия фактических ошибок. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. ООО «Коллиерз Интернешнл» не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.

## ООО «Коллиерз Интернешнл»

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