

Итоги 2023 г.

Складская недвижимость

Россия | Санкт-Петербург

Таблица 1

Основные индикаторы рынка

Источник: Nikoliers

	2021	2022	2023
Общий объем предложения, млн кв. м	3,6	4,0	4,4
Объем ввода, тыс. кв. м	162	441	383
Общий объем сделок, тыс. кв. м	625	318	966
Доля вакантных помещений, %	0,5	2,1	0,4
Запрашиваемая ставка аренды на конец сентября, руб./кв. м/год*			
Класс А	6 300	6 000	7 800
Класс В	5 600	5 500	6 800

*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.

Новое предложение

Строительство новых качественных складских объектов сохраняется на высоком уровне — по итогам 2023 г. в Санкт-Петербургской агломерации введено в эксплуатацию более 383 тыс. кв. м, что на 13% ниже показателя за 2022 г., однако выше среднегодового показателя за 10 лет в 1,8 раз (217 тыс. кв. м).

Объем складского рынка в агломерации на начало января составил 4,406 млн кв. м. Из них примерно 1,5 млн кв. м были введены с 2019 по 2023 год. Две трети от объема складских площадей, сданных за последние пять лет, были построены для собственных нужд компаний, включая схему built-to-suit. Остальные объекты заявлялись как спекулятивные, однако зачастую не выходили

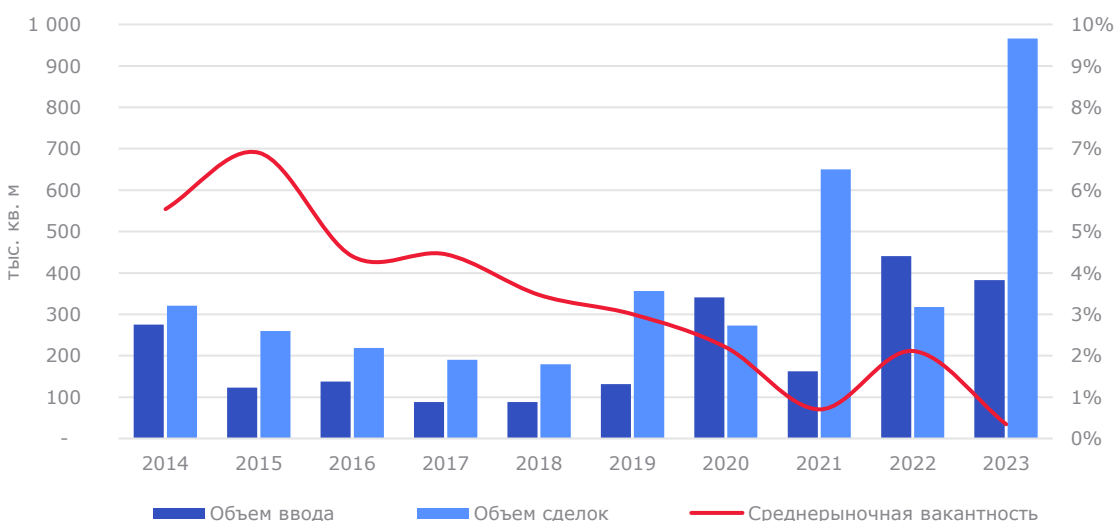
на открытый рынок, а находили арендаторов еще до завершения строительства с целью выбора наиболее эффективного и менее рискованного сценария их реализации.

Аналогичная ситуация будет наблюдаться в ближайшие годы: многие строящиеся на данный момент площади уже сданы в аренду. До конца 2024 г. в Санкт-Петербургской агломерации планируется ввести в эксплуатацию несколько спекулятивных складских комплексов общей площадью около 260 тыс. кв. м. Однако большая часть этих помещений уже не доступна для аренды. В случае реализации всех заявленных к вводу объектов к концу 2024 г. рынок может пополниться еще на 440 тыс. кв. м.

График 1

Динамика объема ввода, объема сделок и доли вакантных площадей

Источник: Nikoliers



Спрос и ключевые сделки

По итогам 2023 г. объем спроса на рынке складской недвижимости Санкт-Петербурга достиг нового рекорда — 966 тыс. кв. м, показав увеличение по сравнению с предыдущим максимальным значением 2021 г. в 1,5 раза.

В разрезе заключенных сделок по типу наибольшая доля пришла на сделки аренды (50% или 486 тыс. кв. м). При этом набирает обороты формат built-to-suit, который составляет 44% от объема спроса, или 425 тыс. кв. м, что вызвано крайне острым дефицитом свободных помещений, не отвечающим всем требованиям ключевых игроков рынка. Прогнозируется дальнейшая тенденция к заключению BTS-сделок, что обосновывается недостаточными объемами ввода спекулятивных объектов, способных удовлетворить в полной мере крупные запросы клиентов.

Превалирующая доля в структуре спроса по профилям арендаторов приходится на представителей торговли и дистрибуции (79%, или 762 тыс. кв. м), в частности на компанию Ozon, которая постепенно наращивает свои складские мощности по всей стране. На нее пришлось более 55,6% от общего объема спроса.

График 2

Структура спроса по типу сделок за 2023 г.

Источник: Nikoliers

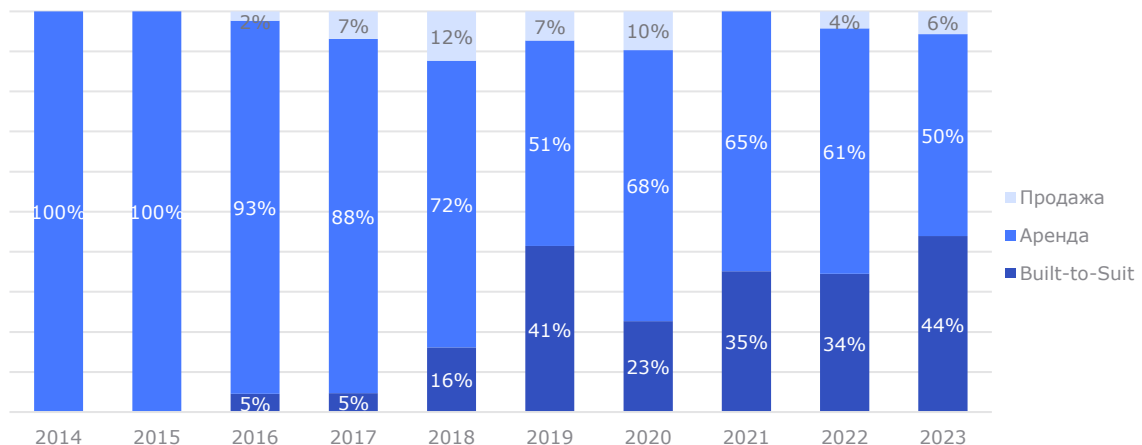


График 3

Структура спроса по профилям арендаторов за 2023 г.

Источник: Nikoliers

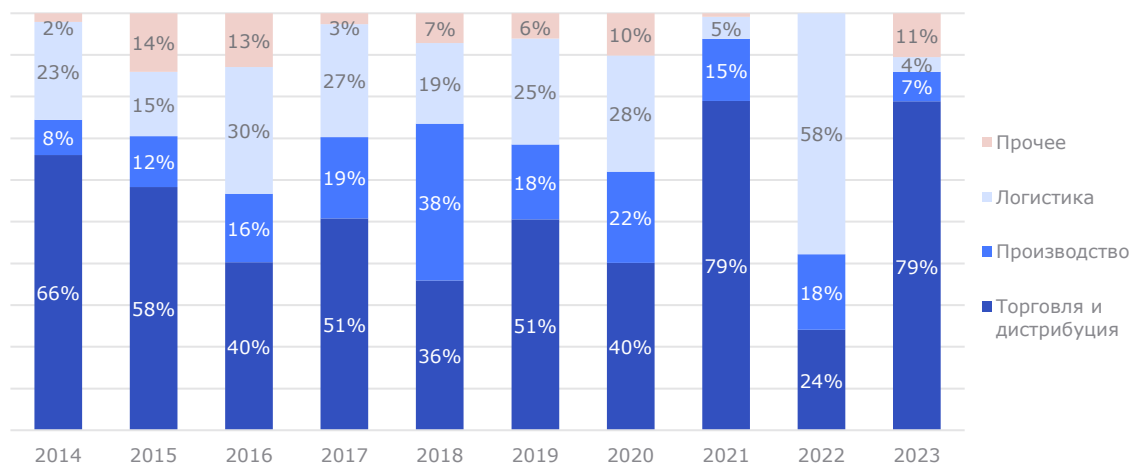


Таблица 2

Ключевые объекты, введенные в эксплуатацию в 2023 г.

Источник: Nikoliers

Район	Зона	Объект	Девелопер	Площадь, кв. м
Пушкинский	Шушары	СК «Армада Парк Шушары»	ООО «Адамант»	108 063
Пушкинский	Шушары	СК «PNK Парк Шушары 3»	ООО «ПНК Девелопмент»	64 109
Колпинский	Шушары	СК «РУСИЧ - Шушары»	ООО «РУСИЧ-Шушары»	53 999
Ломоносовский	Горелово	СК «Проект 111»	ООО «Проект 111»	29 691
Всеволожский	Бугры	РЦ «OZON Бугры»	ООО «ДЕВЕЛОПМЕНТ-С»	26 323
Ломоносовский	Горелово	СК «Эс Эм Си Пневматик»	ООО «Эс Эм Си Пневматик»	14 981
Тосненский	Федоровское	СК «Грандо»	УК «Грандо»	14 384
Пушкинский	Шушары	СК «ПромБокс -2»	ООО «ПромБокс»	10 854
Ломоносовский	Кузнецы	СК «Северная звезда»	ООО «Глория»	10 715
Всеволожский	Мурино	СК «Октавиан»	ООО «АЛЬЯНС»	10 499
Фрунзенский	Город	СК «Десерт Фентези»	ООО «Десерт Фентези»	7 170
Пушкинский	Шушары	СК «РТА Роуд»	ООО «Олимп-Логистика»	6 191

Таблица 3

Ключевые сделки за 2023 г.

Источник: Nikoliers

Компания	Сектор	Формат	Площадь, кв. м	Комплекс
Ozon	Торговые и дистрибуционные компании	BTS-аренда	120 000	ИП «PNK Парк Колпино»
Ozon	Торговые и дистрибуционные компании	BTS-аренда	117 450	СК «Ориентир Янино»
Ozon	Торговые и дистрибуционные компании	BTS-аренда	117 450	СК «PST Порошкино»
Ozon	Торговые и дистрибуционные компании	Аренда	77 615	СК «100К»
ВсеИнструменты.ру	Торговые и дистрибуционные компании	Аренда	60 330	ИП «PNK Парк Шушары 3»
Ozon	Торговые и дистрибуционные компании	Аренда	41 470	ИП «PNK Парк Шушары 3»

Уровень вакантности и запрашиваемые ставки аренды

Дефицит помещений на складском рынке агломерации сохраняется последние несколько лет, несмотря на активное строительство новых объектов.

На фоне сохраняющейся на высоком уровне активности арендаторов и преимущественно законтрактованного еще на этапе строительства низкого объема нового спекулятивного предложения, доля вакантных площадей в качественных складских объектах продолжала снижаться на протяжении всего 2023 года и к концу декабря вновь достигла исторического минимума, составив 0,3% (около 12 тыс. кв. м).

Даже с учетом скрытой вакантности и возможной субаренды арендовать в агломерации можно в общей сложности не более 70 тыс. кв. м складов. Особенно серьезная конкуренция между потенциальными арендаторами наблюдается за редкие для рынка блоки площадью 5–7 тыс. кв. м.

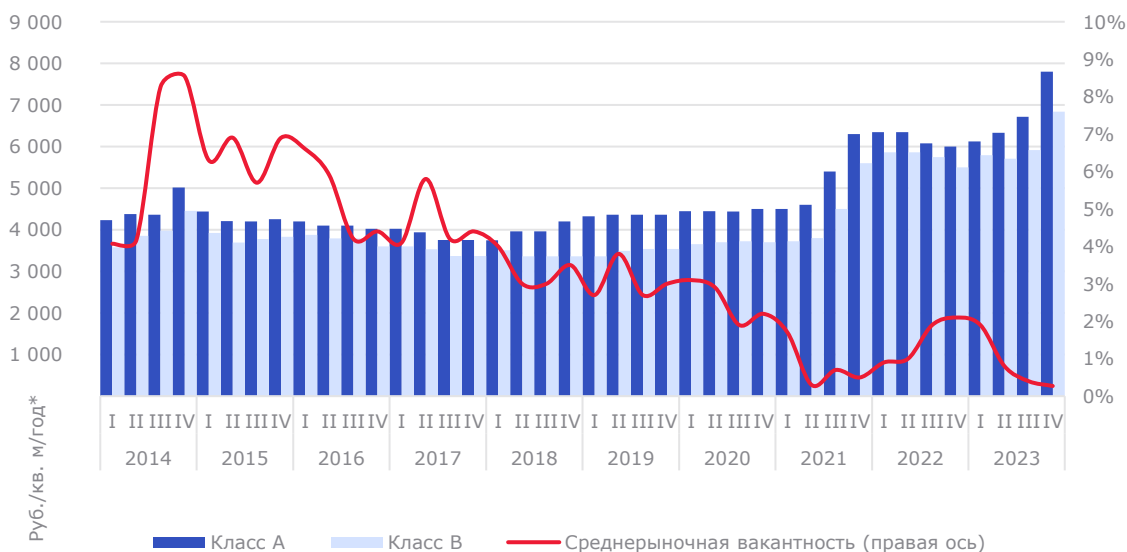
Высокий спрос на фоне «околонулевого» свободного предложения продолжает оказывать влияние на рост запрашиваемых арендных ставок. За год средний показатель в классе А увеличился на 30%, до 7 800 руб./кв. м в год*, в классе В — на 24%, до 6 800 руб./кв. м в год*. При этом в объектах, расположенных в черте городе или наиболее востребованных локациях, запрашиваемая ставка может превысить 8 000 руб./кв. м в год*.

Многие собственники не торопятся озвучивать запрашиваемую ставку, сперва собирая предложения от потенциальных арендаторов. Как итог — запрашиваемая собственником ставка может существенно увеличиться в процессе переговоров, а ставки аренды на строящиеся объекты становятся приближены и иногда превышают среднерыночный показатель в готовых объектах. В условиях сохранения спроса мы ожидаем, что показатель продолжит расти и в 2024 г.

График 4

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.

Тенденции и прогнозы

В ближайшие годы в регионе будут сохраняться высокие показатели ввода складских помещений.

Существующие спекулятивные объекты не могут удовлетворить текущий спрос. Высокая потребность в складских мощностях продолжает стимулировать 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.

Большие трудности с поиском складов и производственных помещений в Санкт-Петербурге испытывают также российские производители, которые активно развиваются на фоне закрепления тренда на импортозамещение. В их числе производители автокомпонентов, исполнители госзаказов (сфера b2g) и пищевые производства.

В настоящее время в стадии строительства и проектирования находится более 1 млн кв. м складов (в т.ч. для собственных нужд), ввод которых заявлен в ближайшие два года.

Объем спроса на рынке региона поставил новый рекорд, несмотря на дефицит вакантных площадей.

В 2023 г. продолжился рост маркетплейсов, тренд на импортозамещение простимулировал российских игроков занимать освободившиеся на рынке ниши, активно увеличивая товарную массу и формируя спрос на складские площади.

В условиях накопленного дефицита спрос частично удовлетворяется за счет ротации и замещения арендаторов, а также заключения предварительных договоров в строящихся объектах и сделок формата built-to-suit.

С начала 2023 г. было реализовано более 966 тыс. кв. м качественных складских помещений, что является рекордом за всю историю наблюдений. На текущий момент неудовлетворенный спрос на покупку или аренду качественных складских помещений в городе превышает 500 тыс. кв. м. Причем более трети из этого объема потенциально может быть не арендовано, а приобретено компаниями в собственность.

В Санкт-Петербургской агломерации за год компании купили более 100 га земли под строительство промышленных и складских объектов.

В условиях крайней нехватки готового предложения для многих компаний это становится единственным вариантом получения необходимого склада, завода или распределительного центра.

Одна из крупнейших сделок — покупка 30 га на территории индустриального парка M10 в Тосненском районе онлайн-ритейлером Wildberries. Помимо этого, в индустриальном парке Greenstate компания «Промбокс» приобрела 4,7 га под индустриально-складской комплекс. Несколько новых резидентов «зашли» в промышленный парк «Софийский»: 11 га под распределительный центр приобрела фармацевтическая группа «ПОЛИСАН», 2 га — компания «СМТ» (проектирование и строительство систем газоснабжения), 1,15 га - компания «Современная лаборатория» (производство медицинской мебели) и др.

Виктор Афанасенко

Региональный директор
Руководитель департамента складской и индустриальной недвижимости

«Рынок складской недвижимости Санкт-Петербурга, несмотря на возникшие опасения относительно возможных изменений в логистических цепочках, уверенно удерживает вторую позицию в рейтинге спроса и поглощения в России.

В мегаполисе и Северо-Западном регионе не перестает генерироваться востребованность со стороны потребителей и торговых сетей в сервисах хранения, складской обработки и эффективной доставке. Фиксируемый спрос также ощутим и по отношению к производственным площадкам.

Данный регион будет продолжать демонстрировать существенные показатели деловой активности, что свидетельствует о его устойчивости, степени развития и привлекательности».



Специализированные отчеты 2023

Путеводитель по стоимости
капитального строительства

[Посмотреть](#)

Путеводитель по стоимости отделки
и инженерного оснащения:
офисы, квартиры, апартаменты

[Посмотреть](#)

Развлечения в большом городе

[Посмотреть](#)

Рынок light industrial.
Москва и Санкт-Петербург

[Посмотреть](#)

Туристическая отрасль
«Трёх столиц»

[Посмотреть](#)



Услуги Nikoliers



Офисная
недвижимость



Складская
недвижимость



Торговая
недвижимость



Жилая
недвижимость



Гостиничная
недвижимость



Земельные
участки



Управление
недвижимостью



Управление
строительными
проектами



Стратегический
консалтинг



Оценка
недвижимости
и бизнеса



Инвестиции



Агентские
услуги



Представление
интересов
арендаторов



Аналитика



Маркетинг

Команда Nikoliers

Николай Казанский FRICS, CCIM
Управляющий партнер
nikolay.kazanskiy@nikoliers.ru

Владимир Сергунин к.э.н., PhD, MSF
Партнер
vladimir.sergunin@nikoliers.ru

Анна Никандрова
Партнер
anna.nikandrova@nikoliers.ru

Игорь Темнышев
Партнер
igor.temnyshev@nikoliers.ru

Дмитрий Романов
Партнер | Региональный директор
Департамент оценки
dmitry.romanov@nikoliers.ru

Андрей Косарев
Партнер, ОАЭ
andrey.kosarev@nikoliers.com

Ольга Бакулина MCIM
Руководитель блока поддержки бизнеса
Департамент маркетинга, PR и аналитики
olga.bakulina@nikoliers.ru

Ирина Песоцкая
Главный операционный директор
irina.pesotskaya@nikoliers.ru

Екатерина Аридова
Генеральный директор | Санкт-Петербург
ekaterina.aridova@nikoliers.ru

Виктор Афанасенко
Региональный директор
Департамент складской и индустриальной
недвижимости, земли
victor.afanasenko@nikoliers.ru

Кирилл Голышев
Региональный директор
Департамент жилой недвижимости
и девелопмента земли
kirill.golyshev@nikoliers.ru

Владислав Николаев
Региональный директор
Департамент стратегического консалтинга
vladislav.nikolaev@nikoliers.ru

Ирина Царькова
Директор департамента торговой недвижимости
irina.tsarkova@nikoliers.ru

Виктория Горячева
Заместитель руководителя
Департамент офисной недвижимости
victoriya.goryacheva@nikoliers.ru

Денис Платов
Директор департамента рынков капитала
denis.platov@nikoliers.ru

Контакты

Складская, индустриальная недвижимость и земля

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

Илья Янеев
Старший консультант,
Санкт-Петербург
Ilia.Yaneev@nikoliers.ru

Кирилл Вечер
Старший консультант,
Санкт-Петербург
Kirill.Vecher@nikoliers.ru

Блок поддержки бизнеса

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

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

Исследования

Татьяна Дивина
Региональный директор
+7 495 258 5151
Tatiana.Divina@nikoliers.ru

Кирилл Орищенко
Аналитик
+7 495 258 5151
Kirill.Orishchenko@nikoliers.ru

Copyright © 2024 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
Волынский пер., д. За
БЦ «Северная Столица»

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