

III квартал 2022 г.

Складская недвижимость

Россия | Санкт-Петербург

Таблица 1
Основные индикаторы рынка
Источник: Nikoliers

	III кв. 2020	III кв. 2021	III кв. 2022
Общий объем предложения, млн кв. м	3,19	3,56	3,75
Объем ввода, I-III кв., тыс. кв. м	107	138	171,4
Общий объем сделок, I-III кв., тыс. кв. м	208	501	240
Доля вакантных помещений, %	1,9	0,7	1,9
Запрашиваемая ставка аренды, руб./кв. м/год*			
Класс А	4 440	5 400	6 080
Класс В	3 900	4 500	5 750

*Ставки аренды не включают операционные расходы и НДС.

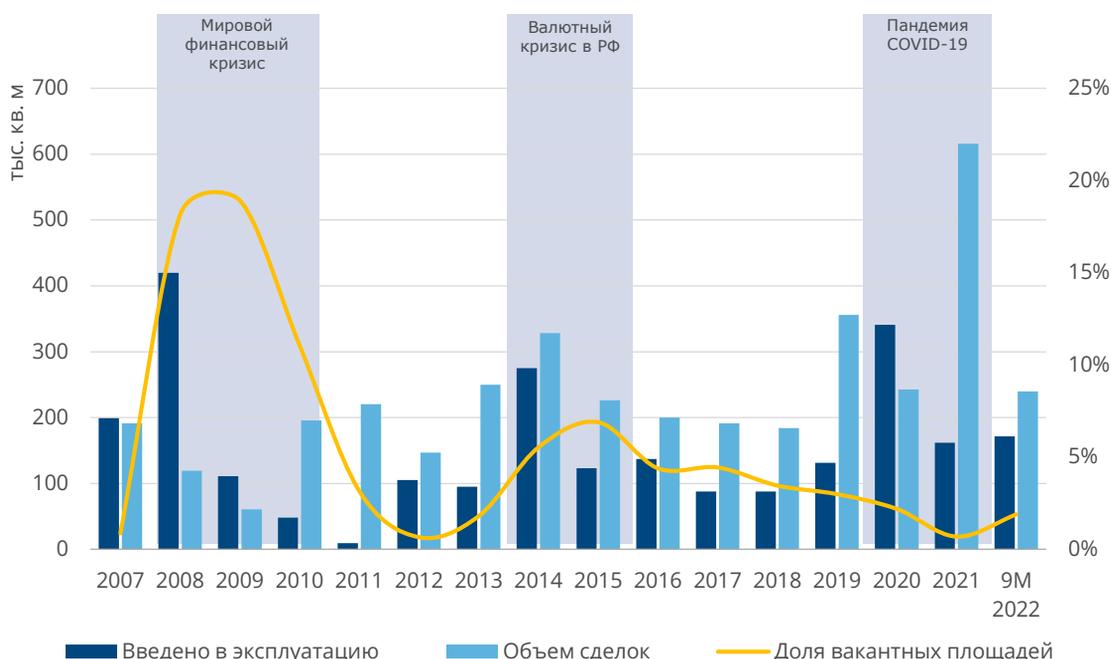
Новое предложение

С начала 2022 г. в Петербурге завершилось строительство 171,4 тыс. кв. м складов. Среди крупнейших введенных в эксплуатацию объектов – первая очередь логистического центра агропарка «Нарт» (16,9 и 23,7 тыс. кв. м), корпуса для Ozon в «PNK Парк Шушары 3» (60 тыс. кв. м) и ESTEL в «PNK Софийская КАД» (25,7 тыс. кв. м), полностью заполненный спекулятивный складской комплекс «Тродекс Логистик» (23 тыс. кв. м), а также комплекс формата light industrial «Промбокс», где предлагается продажа и аренда помещений для производств и складов (11 тыс. кв. м).

До конца года ожидается ввод еще 130 тыс. кв. м – именно такой объем стройки находится на финальной стадии строительства и с большой долей вероятности будет завершен в 2022 году.

Ранее анонсированные объекты, реализуемые как по модели built-to-suit, так и собственными силами компаний, не были заморожены: «Адамант» начал строительство нового корпуса в составе «Армада Парк» для «Сберлогистики» (100 тыс. кв. м), PST-Development – распределительного центра для Ozon (135 тыс. кв. м), PNK Group – нового объекта в составе «PNK Парк Шушары 3» (97,3 тыс. кв. м). Также, «Русич» продолжает возводить мультитемпературный комплекс в парке «РУСИЧ-Шушары» (54 тыс. кв. м), «Нарт» начал строительство второй очереди своего агропарка (17,2 тыс. кв. м и 19,5 тыс. кв. м), а российский ритейлер «Спортмастер» заявил о строительстве второй очереди своего распределительного комплекса.

График 1
Объем ввода, новое строительство и доля вакантных площадей в качественных объектах
Источник: Nikoliers



Уровень спроса и объем сделок

Объем сделок по итогам I-III квартала 2022 г. составил 240 тыс. кв. м, что в два раза меньше показателя за аналогичный период 2021 г.

С марта 2022 г. активность арендаторов ожидаемо снизилась: скорректировались в сторону снижения темпов развития планы как отдельных компаний, так и целых секторов. На данный момент интересом пользуются небольшие складские блоки размером 1 000 - 3 000 кв. м. После активного наращивания мощностей в 2021 г., сейчас компании рассматривают складские комплексы, исходя из текущих нужд и не стремятся арендовать площади «про запас».

Крупные арендаторы, ранее накопившие площади «про запас», сейчас активно реорганизуют складские активы или предлагают временные излишки собственных площадей в субаренду, становясь таким образом ключевым конкурентом спекулятивных складских комплексов и формируя основной объем «скрытой вакантности».

При этом, ряд площадей из «скрытой вакантности» постепенно начинает перетекать в рыночное предложение, что дополнительно стимулирует рост доли вакантных площадей.

График 2
 Структура спроса по профилям арендаторов
 Источник: Nikoliers



Около 64% 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, а также рядом сделок с компаниями, оказывающими услуги ответственного хранения.

На фоне активного импортозамещения на рынке строительных и отделочных материалов, возрастает активность производственных компаний, а также компаний-дистрибьюторов и DIY-ритейлеров, которые налаживают работу с российскими производителями, заключают прямые контракты с российскими заводами для ускорения сроков доставки заказов.

Ранее было анонсировано, что компания «ВсеИнструменты.ру» займет около 60 тыс. кв. м в новом строящемся объекте PNK Group в «PNK Парке Шушары-3» (98 тыс. кв. м).

На данный момент происходит процесс выстраивания новых логистических цепочек и поиска новых партнеров. Многие застройщики закупаются необходимым материалами для своих проектов заранее, из-за чего арендаторы активизировались в поиске готовых объектов для аренды и покупки и участков под строительство небольших складских корпусов.

Уровень вакантности и запрашиваемые ставки аренды

Складской рынок остается наиболее стабильным сегментом коммерческой недвижимости, однако объем вакантных площадей с начала года постепенно увеличивается. На конец сентября 2022 г. доля свободных площадей и показатель «скрытой вакантности» составляют порядка 1,9% (70 тыс. кв. м) и 3,8% (140 тыс. кв. м) соответственно. С начала года объем вакантных площадей (включая «скрытую вакантность») увеличился в 2,5 раза.

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 4% в классе А и составила 6 080 руб./кв. м/год, в классе В – на 2% и составила 5 750 руб./кв. м/год*.



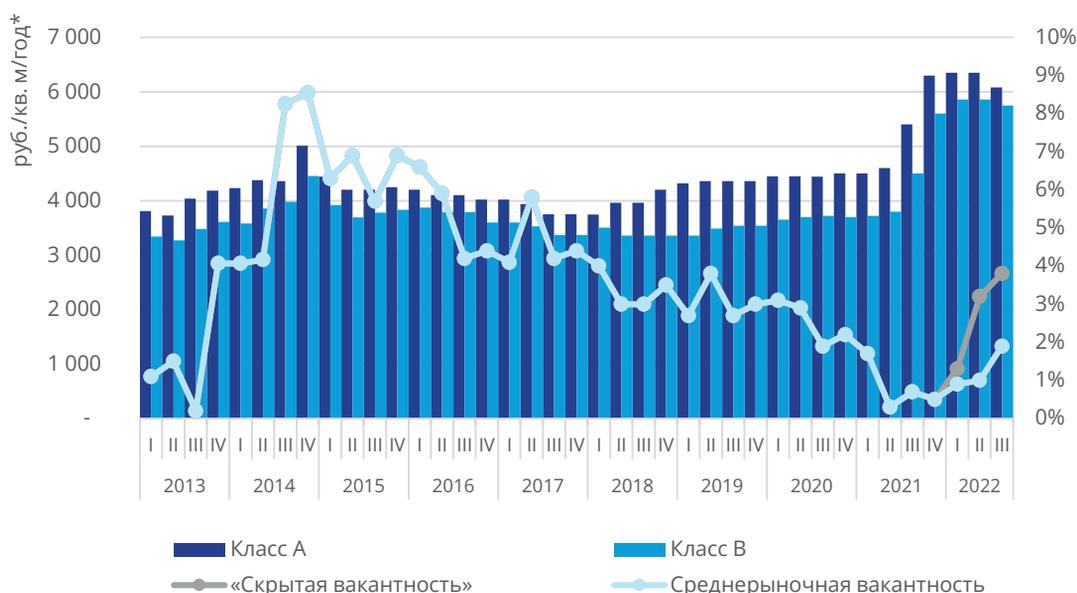
АНДРЕЙ КОСАРЕВ
Генеральный директор
Nikoliers в Санкт-Петербурге

Накопленный дефицит вакантных площадей и сравнительно небольшая доля ушедших с российского рынка иностранных компаний в структуре арендаторов складского рынка Санкт-Петербурга стали факторами, которые обеспечили определенную стабильность региона в текущей ситуации. Однако мы уже видим постепенные изменения конъюнктуры, которые могут усугубиться на более продолжительном отрезке времени. Например, изменения могут начаться после освобождения площадей рядом компаний, которые постепенно сокращают свое присутствие в России, но пока еще не освободили площади от товара – сейчас эти блоки постепенно пополняют объем «скрытой вакантности». Также ряд складских блоков появится из-за переезда некоторых логистических и e-commerce компаний в строящиеся распределительные центры и склады.

Появление еще большего количества крупных вакантных блоков в предложении может стать катализатором более динамичного снижения запрашиваемых ставок аренды.

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, MSIM
Региональный директор
+7 495 258 5151
Olga.Bakulina@nikoliers.ru

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

Copyright © 2022 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
Вольнский пер., д. 3
БЦ «Сенатор»
Тел. +7 812 718 36 18
spb.reception@nikoliers.ru