



Обзор рынка складской недвижимости Санкт-Петербурга

1 квартал 2021





Андрей Амосов
Руководитель офиса
JLL в Санкт-Петербурге
Andrey.Amosov@eu.jll.com



Наталья Киреева
Руководитель отдела
исследований
JLL в Санкт-Петербурге
Natalia.Kireeva@eu.jll.com

Уважаемые коллеги!

Мы рады представить вам обзор рынка складской недвижимости Санкт-Петербурга. На следующих страницах вы сможете найти основные показатели и тренды.

В 1 кв. 2021 года в Санкт-Петербурге введен в эксплуатацию один складской комплекс компании Fix Price (35 580 кв. м), не представленный на рынке аренды. До конца года планируется ввод более 200 тыс. кв. м площадей, большая часть из которых уже сдана в аренду или строится для собственных нужд.

В течение первых трех месяцев 2021 года Петербург столкнулся с существенным недостатком складских площадей в действующих проектах. На конец марта 2021 года свободными оставались всего 78 тыс. кв. м, или 2,4% площадей. Освобождающиеся ликвидные помещения находят новых арендаторов за 2-3 месяца.

Потребителями складских площадей в 1 кв. 2021 года стали ритейлеры и дистрибьюторы (58% занятых площадей), а также компании e-commerce (42%), которые столкнулись со значительным ростом объема заказов вследствие пандемии. До конца года мы ожидаем высокий уровень спроса, который будет удовлетворяться во многом за счет built-to-suit проектов.

Арендные ставки в складских комплексах класса А за три месяца текущего года увеличились с 4 100 до 4 150 рублей за кв. м в год без учета НДС и операционных расходов. Рост был обусловлен индексацией текущих контрактов и стабильно высоким уровнем спроса. От более радикального роста арендные ставки сдерживает конкуренция со стороны built-to-suit проектов.

Основные показатели

Предложение

Свободные площади

Чистое поглощение

Структура сделок аренды

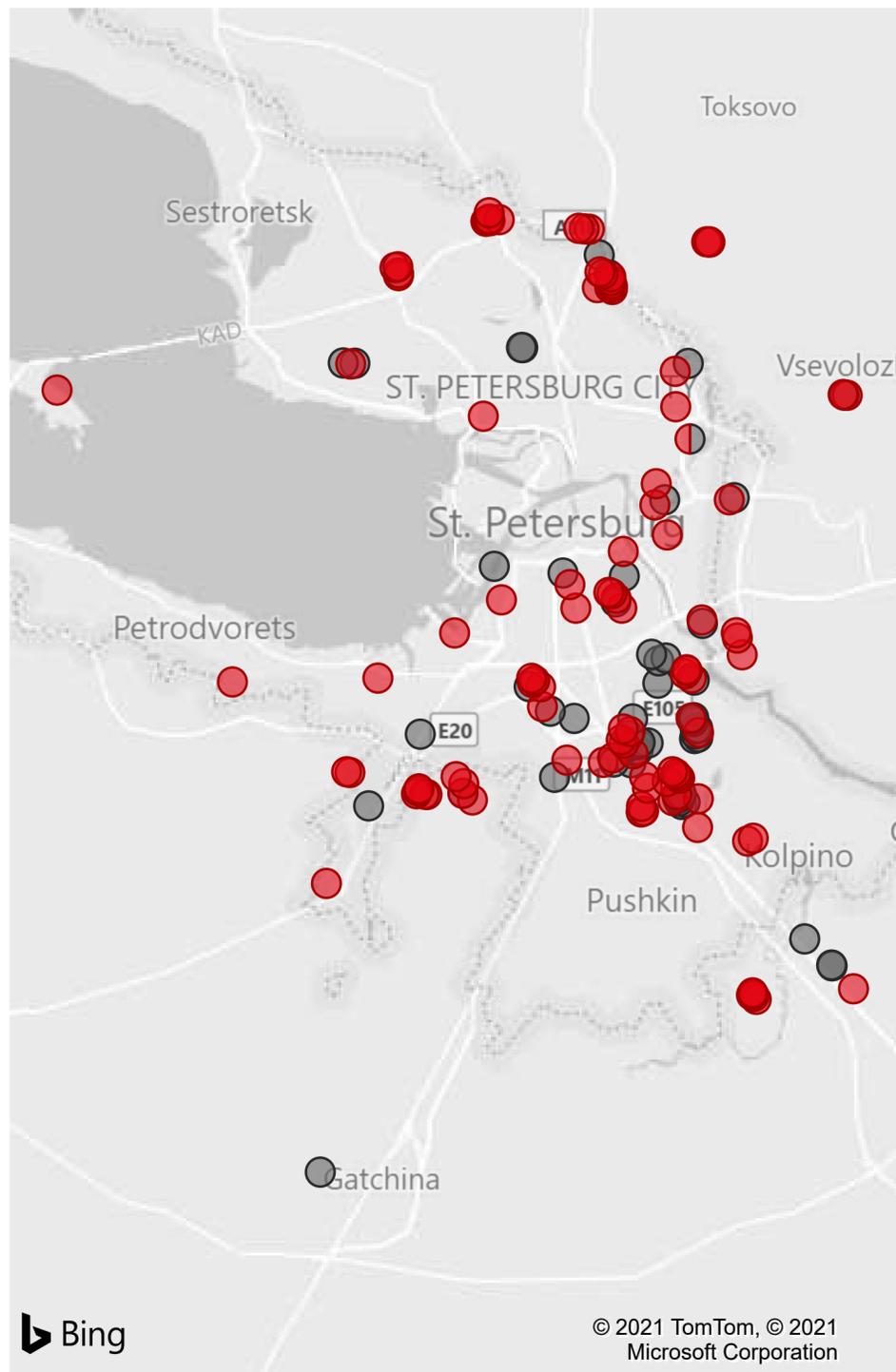
Арендные ставки

Условия аренды

	1 кв. 2021	1 кв. 2020
Объем качественных складских площадей, тыс. кв. м	3,303	2,996
Объем спекулятивных складских площадей, тыс. кв. м	2,266	2,069
Объем введенных площадей, тыс. кв. м	36	5
Прогноз ввода, 2-4 кв. 2021, тыс. кв. м	205	
Чистое поглощение, тыс. кв. м	31	16
Доля свободных площадей	2.4%	3.5%
Ставка аренды, класс А*, руб. кв. м/год	4,150	4,000
Диапазон ставок капитализации	10,25-11,75%	10,75-12,5%

* Ставка не включает НДС и операционные расходы, коммунальные расходы оплачиваются по факту.

Карта складских комплексов



● Для собственных нужд и BTS ● спекулятивные

Структура складской недвижимости по типу

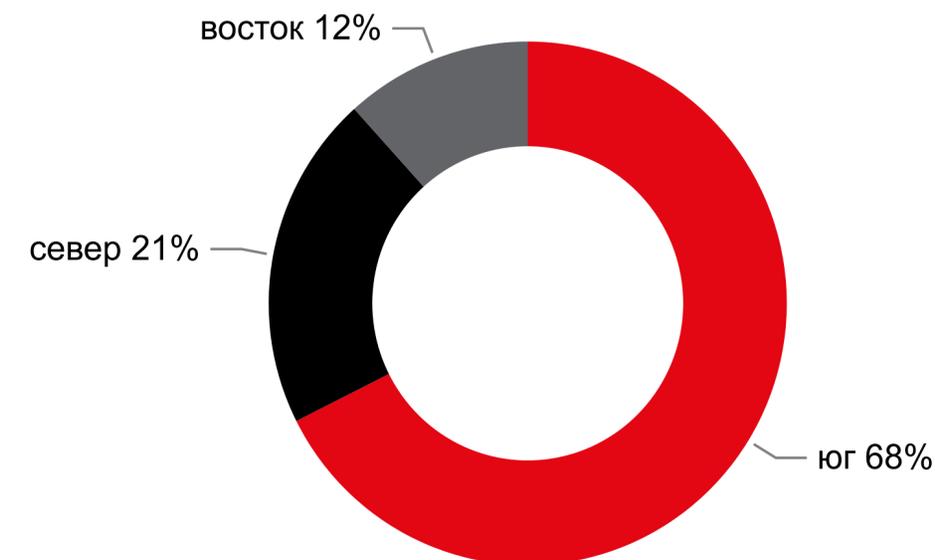


Динамика ввода складских комплексов



2010 2021

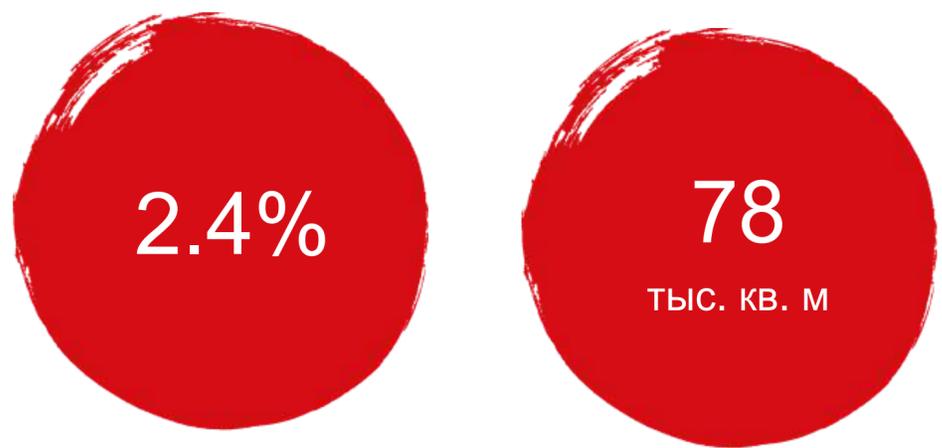
Структура складской недвижимости по направлениям



Крупнейшие складские комплексы

Название	Площадь, кв. м	Статус
Осиновая Роща	217,163	Существующие
MLP Уткина заводь	200,000	Существующие
Логопарк Шушары	134,000	Существующие
Армада Парк	103,413	Существующие
Nordway	101,400	Существующие
Логопарк Троицкий	101,220	Существующие
RAUM Бугры	87,950	Существующие
Магнит	85,000	Существующие
Гориго	75,000	Существующие
RAUM Парнас 1	74,585	Существующие
Интертерминал-Предпортовый	63,300	Существующие
PNK Парк Софийская КАД (Marvel logistic)	61,861	Существующие

1 кв. 2021

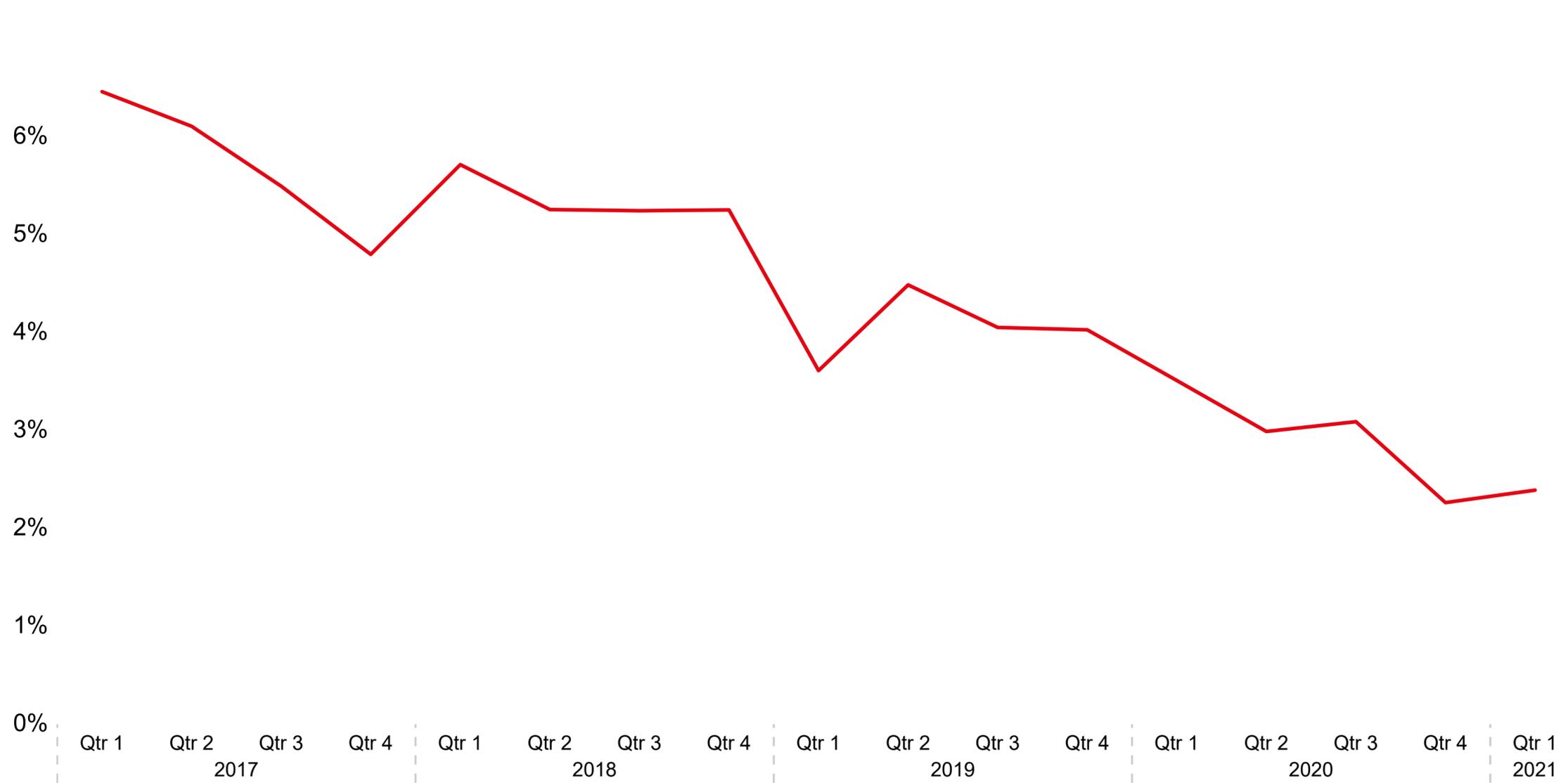


Объем свободных площадей по направлениям



ТЫС. КВ.М

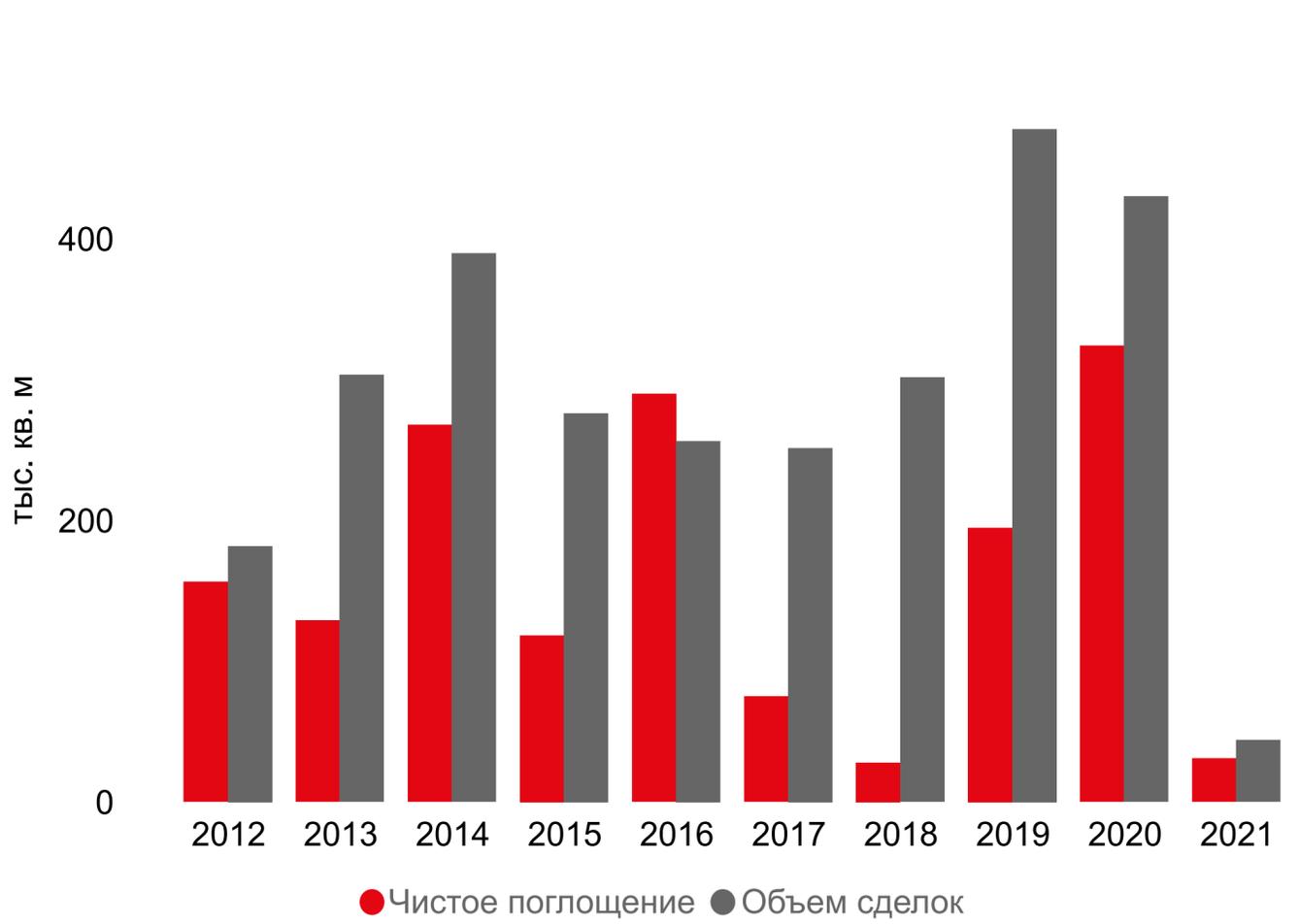
Динамика доли свободных площадей



2017 2021



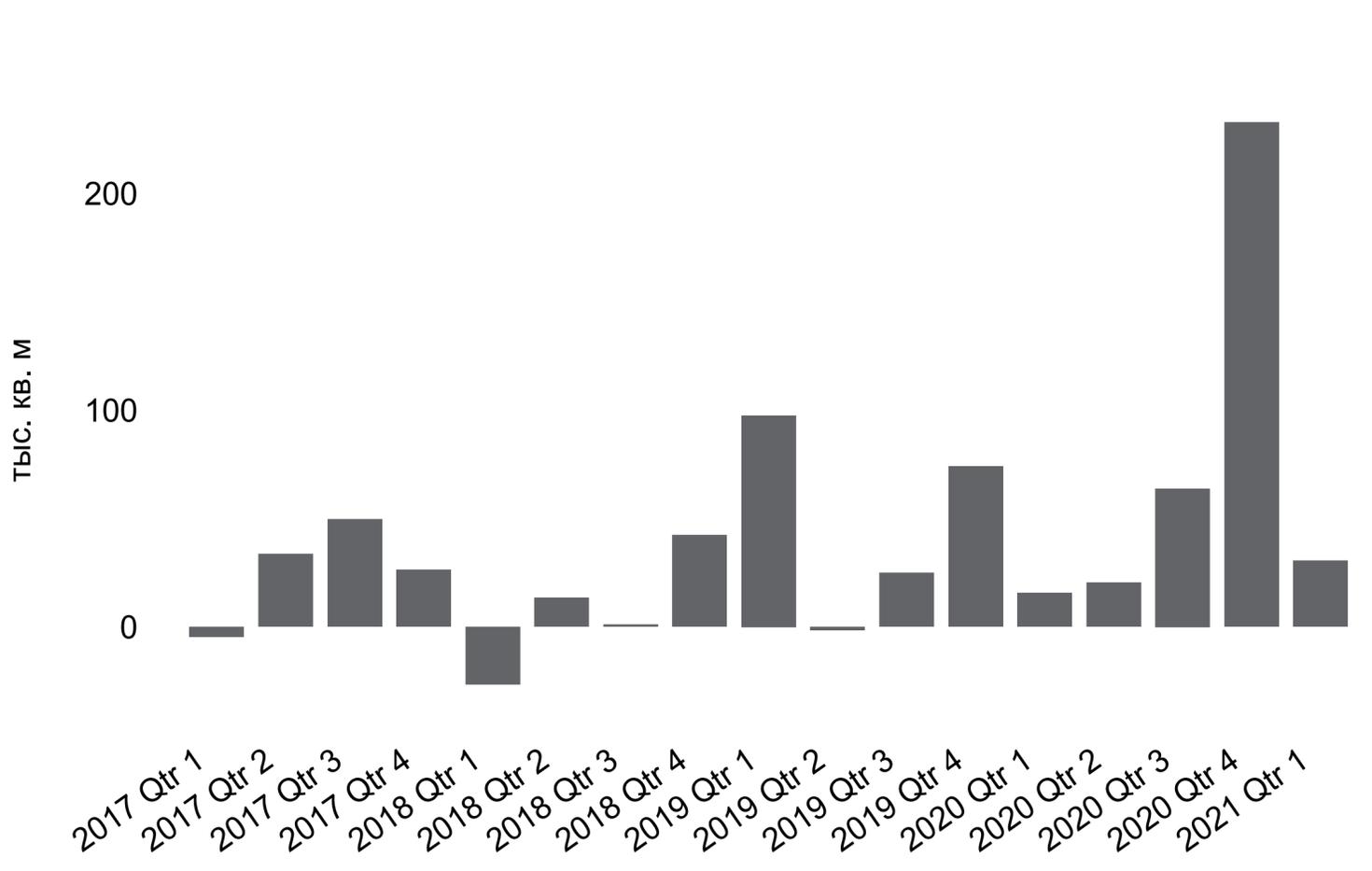
Чистое поглощение и объем сделок



2012 2021



Чистое поглощение по кварталам

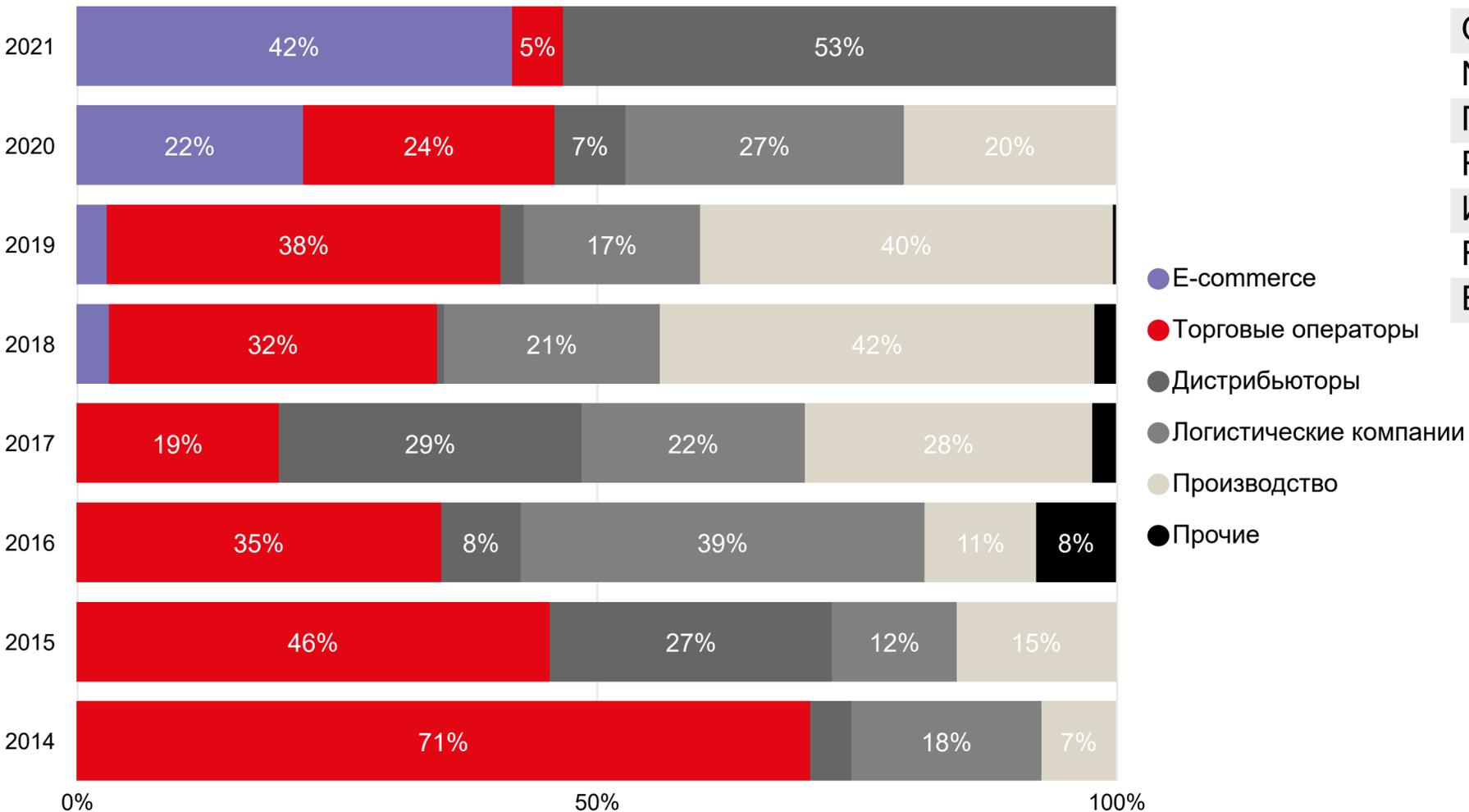


2017 2021



100% Доля выделенного сегмента в общем объеме сделок за период: 2014 - 2021

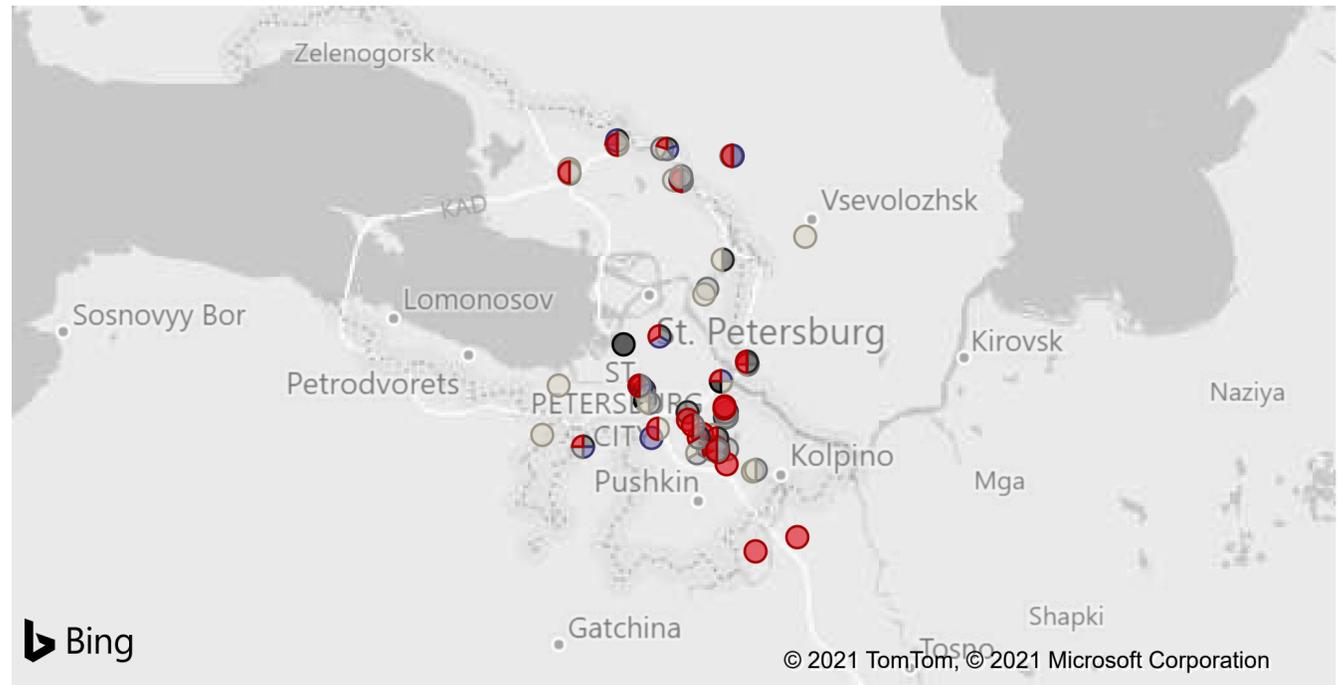
Структура сделок по типу арендатора



2014 2021

Примеры крупных сделок

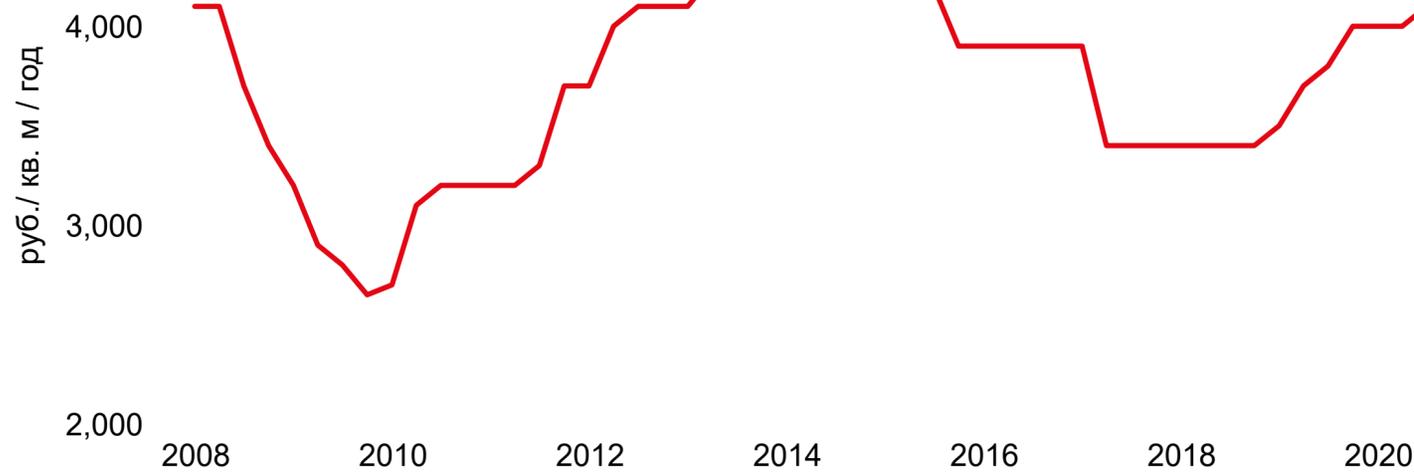
Комплекс	Компания	Площадь	Год
Терра Логистика	онлайн ритейлер	6,000	2021
Конная Лахта	Сбер Еаптека	11,000	2021
ПНК Парк Шушары	Fix Price	35,438	2020
Марвел Логистик	OZON	29,000	2020
Реформа	Балтика	8,200	2020
Октавиан	Галамарт	15,000	2020
Nordway	Игристые вина	10,000	2020
ПНК Парк Софийская КАД	СДЭК	17,000	2020
Redmond	Сервис логистика	10,000	2020
Интертерминал Предпортовый	Утконос	9,444	2020
Food market	Фрутбук	10,000	2020
Белые ночи	Эксклюзив	37,000	2020



1 кв. 2021

Класс А
4,150
Руб./кв. м/год

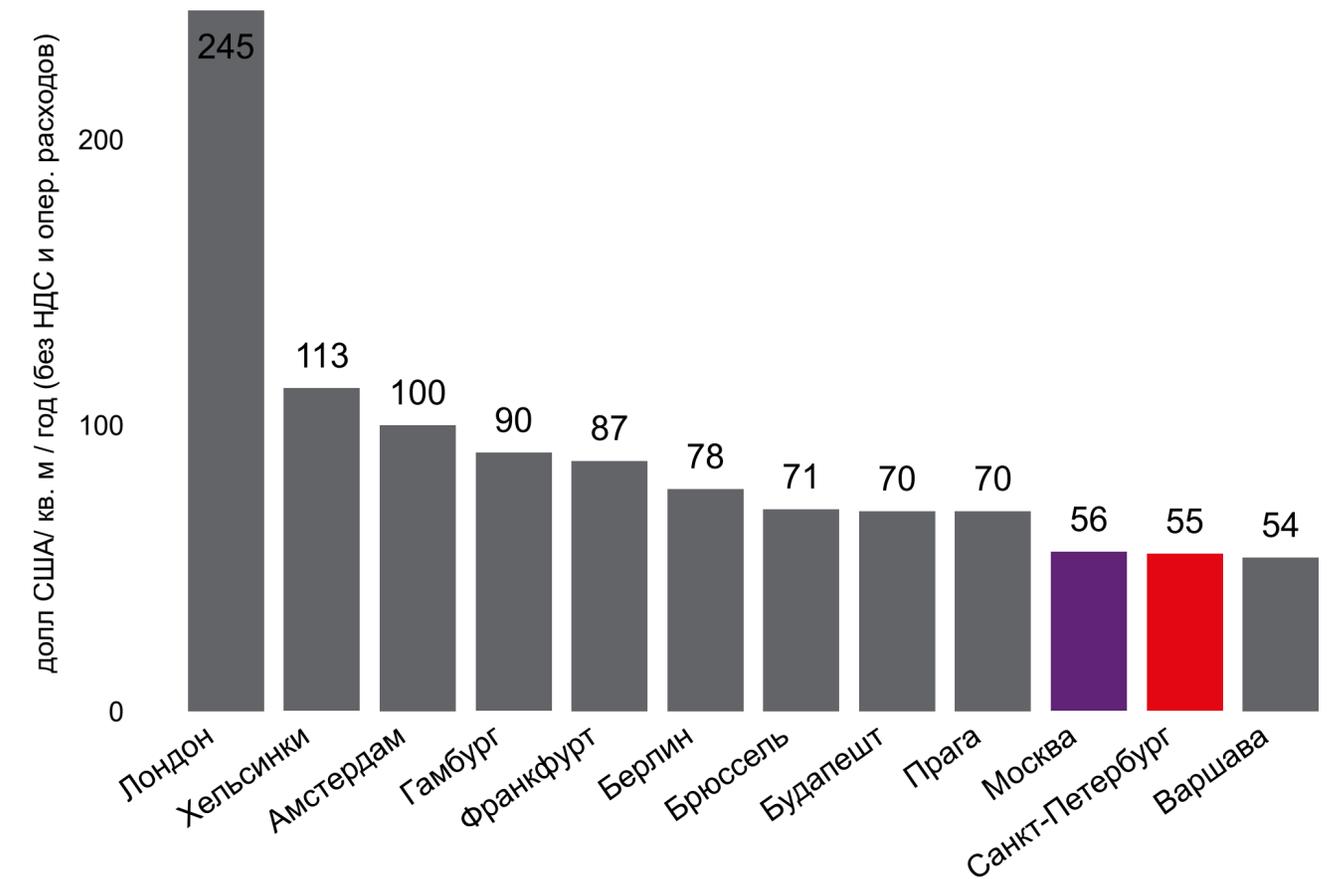
Динамика арендных ставок в классе А



2008 2021



Международное сравнение арендных ставок



Все ставки указаны без учета НДС и операционных расходов

Основные условия аренды складских площадей Санкт-Петербурга

Срок договора	Типовой срок договора аренды для качественных проектов составляет 3-5 лет
Условия оплаты	Ежемесячная предоплата
Страховой депозит	1-2 месяца
Индексация ставок	Вопрос индексации ставок рассматривается индивидуально с каждым арендатором
Отделка	Внутренняя отделка и оснащение склада осуществляется за счет арендатора. Некоторые девелоперы предлагают площади с чистовой отделкой
Операционные расходы	Операционные расходы обычно включаются в арендную плату