



Обзор рынка складской недвижимости Санкт-Петербурга

2 квартал 2022



Обзор рынка складской недвижимости Санкт-Петербурга, 2 кв. 2022

[Все отчеты](#)



Андрей Амосов
Руководитель филиала
IBC Real Estate в Санкт-Петербурге
Andrey.Amosov@ibcrealestate.ru

Уважаемые коллеги!

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

В 1-м полугодии 2022 года рынок складской недвижимости Санкт-Петербурга увеличился на 69 тыс. кв. м. Завершено строительство трех объектов – «Тродекс Логистик» (23 тыс. кв. м), первой очереди оптово-распределительного центра «Нарт» (40,8 тыс. кв. м) и складского комплекса для компании «Трансмед» (5 тыс. кв. м). По оптимистичным прогнозам, во второй половине 2022 года может быть введено в эксплуатацию около 300 тыс. кв. м складской недвижимости, включая склад для компании OZON (135 тыс. кв. м). Из них не законтрактровано на текущий момент лишь 71,5 тыс. кв. м, что сдержит рост вакантности на рынке в этом году. При этом, высока вероятность, что девелоперы будут переносить сроки ввода проектов в эксплуатацию на более поздний срок.

Общая площадь доступных для аренды и субаренды складских помещений в действующих проектах Санкт-Петербурга превысила 100 тыс. кв. м. Из них 90% площадей предлагается в прямую аренду, а остальные 10% в субаренду. Если в начале года рынок с вакантностью 0,9% был перегрет, то к середине года доля свободных площадей достигла комфортных значений и составила 3%.

Запрашиваемые арендные ставки на склады класса А в Санкт-Петербурге пока остаются неизменными по сравнению с началом года и составляют 5 300 рублей за кв. м в год (triple net). До конца 2022 года прогнозируется стабилизация на текущем уровне. Снижение ставок будет сдерживать сравнительно небольшой объем свободных площадей.



Екатерина Космарская
Заместитель руководителя
Департамента исследований
Ekaterina.Kosmarskaya@ibcrealestate.ru

Основные показатели

Предложение

Свободные площади

Чистое поглощение

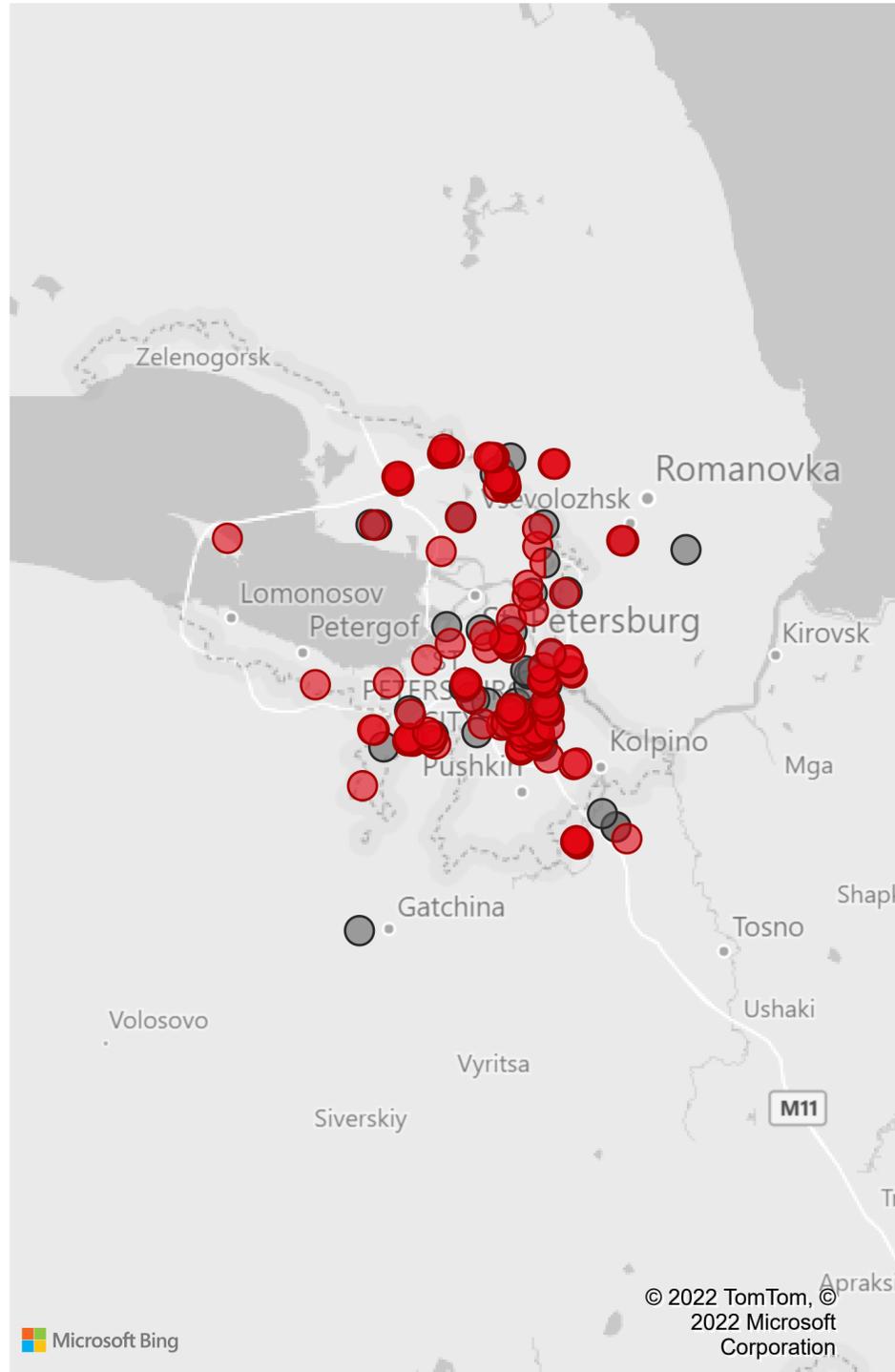
Структура сделок аренды

Арендные ставки

	1П 2022	1П 2021
Объем качественных складских площадей, тыс. кв. м	3,530	3,364
Объем спекулятивных складских площадей, тыс. кв. м	2,438	2,311
Объем введенных площадей, тыс. кв. м	69	40
Прогноз ввода на 2П 2022 года, тыс. кв. м	298	
Чистое поглощение, тыс. кв. м	6	56
Доля свободных площадей	2.7%	1.7%
Ставка аренды, класс А*, руб. кв. м/год	5,300	4,300
Диапазон ставок капитализации	10,5-12%	10-11,5%

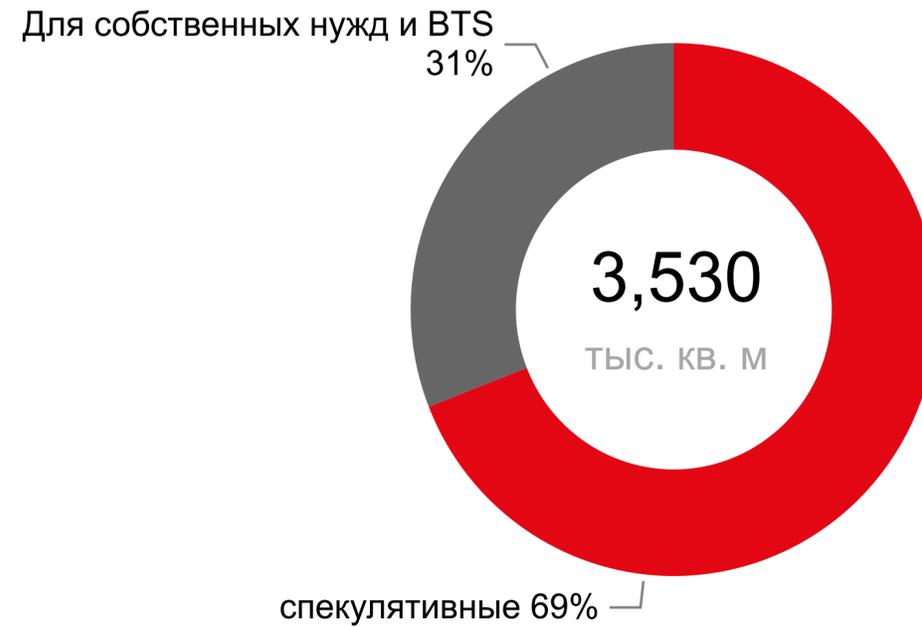
* Ставка не включает НДС и операционные расходы, коммунальные расходы оплачиваются по факту.

Карта складских комплексов



● Для собственных нужд и BTS ● спекулятивные

Структура складской недвижимости по типу



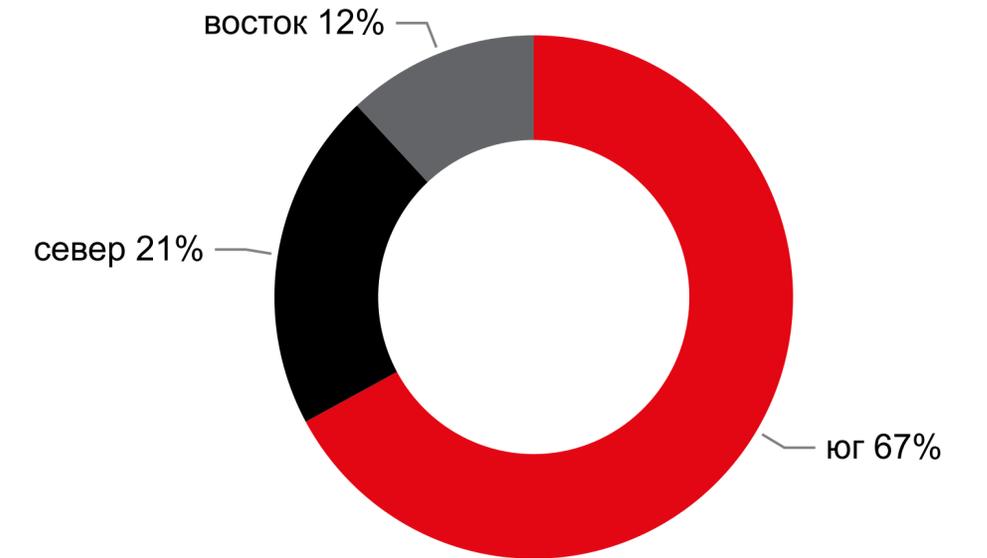
Динамика ввода складских комплексов



2010

2022

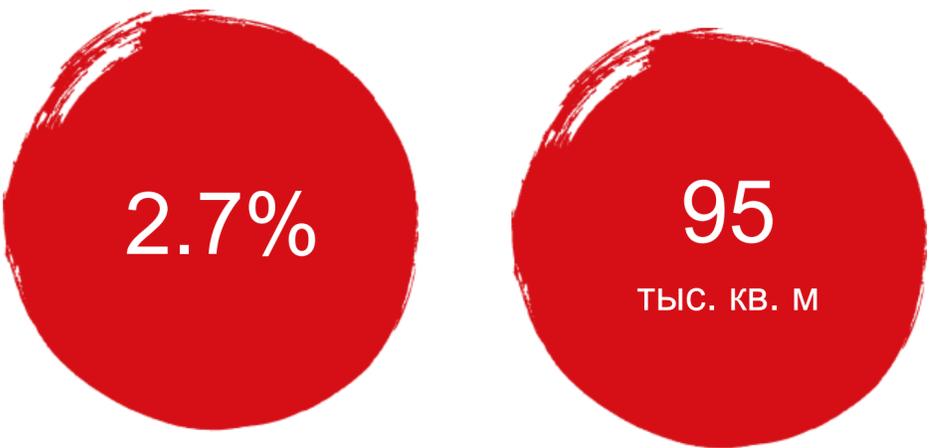
Структура складской недвижимости по направлениям



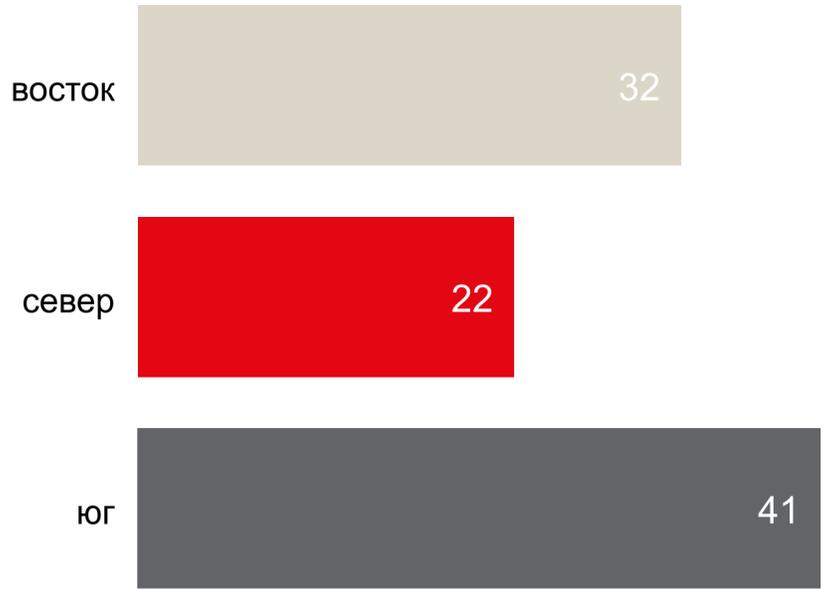
Крупнейшие складские комплексы

Название	Площадь, кв. м	Статус
Осиновая Роща	217,163	Существующие
MLP Уткина заводь	200,000	Существующие
Логопарк Шушары	148,000	Существующие
OZON	134,849	Строящиеся
Армада Парк	103,413	Существующие
Nordway	101,400	Существующие
Логопарк Троицкий	101,220	Существующие
Гориго	88,000	Существующие
RAUM Бугры	87,950	Существующие
Магнит	85,000	Существующие
RAUM Парнас 1	74,585	Существующие
Интертерминал-Предпортовый	63,300	Существующие
PNK Парк Софийская	61,861	Существующие

2 кв. 2022

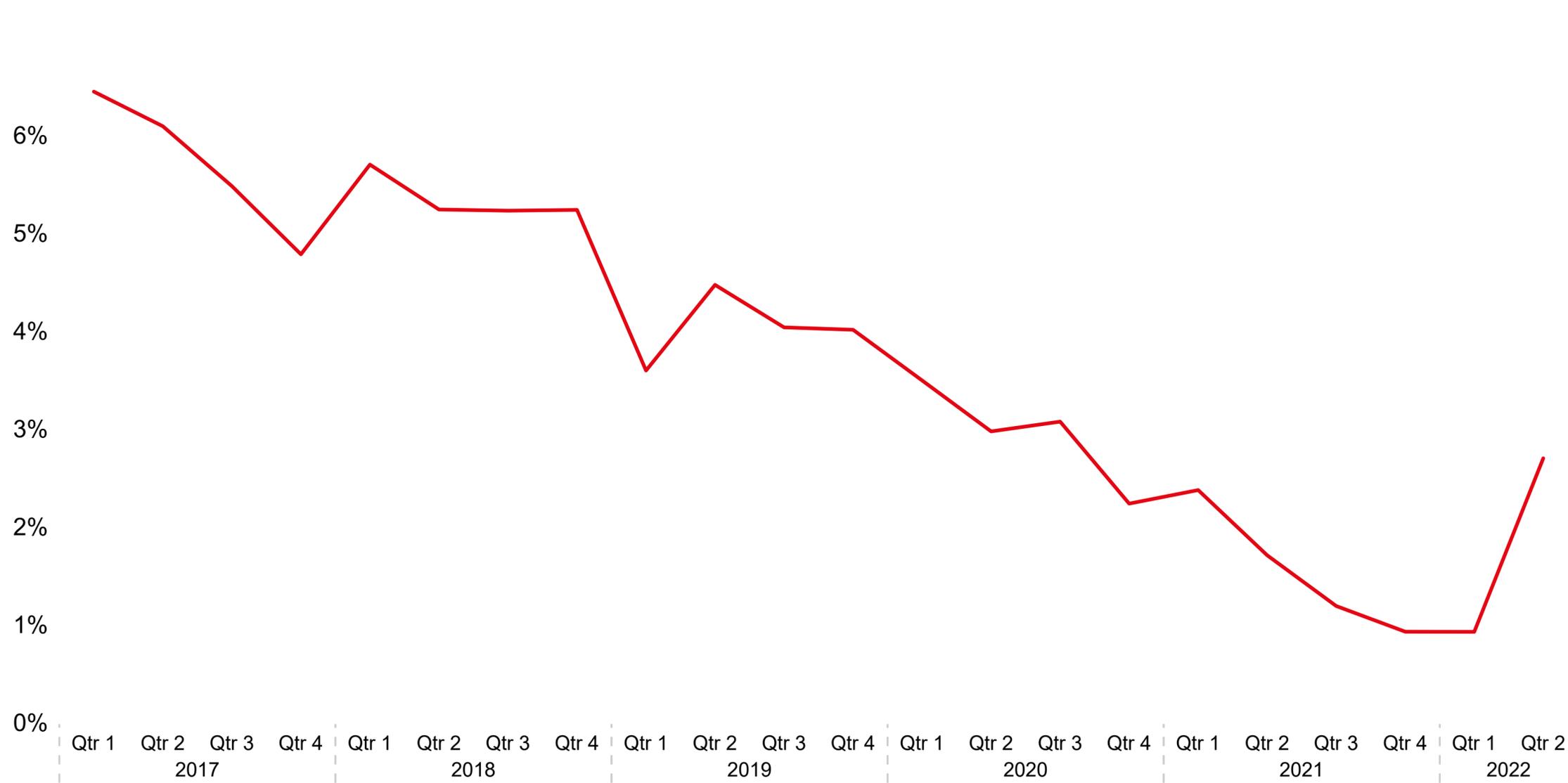


Объем свободных площадей по направлениям

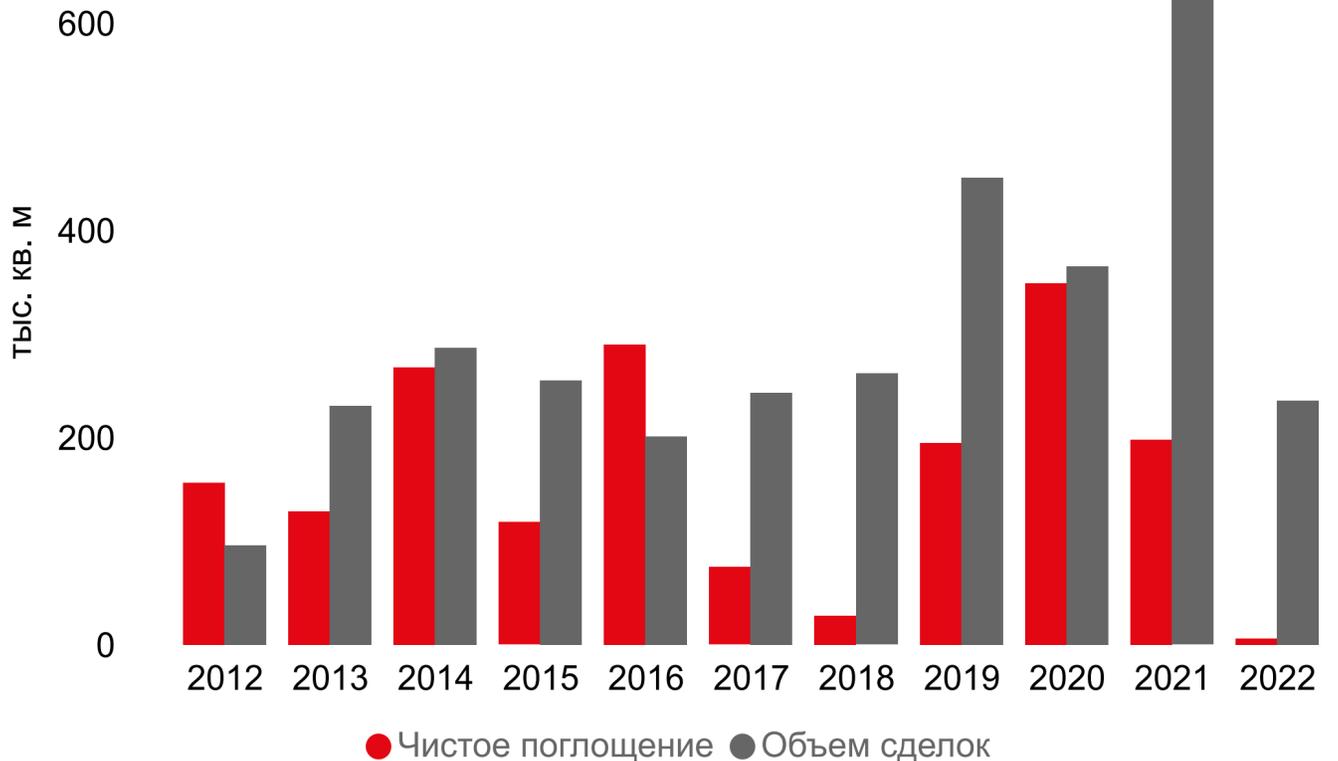


ТЫС. КВ. М

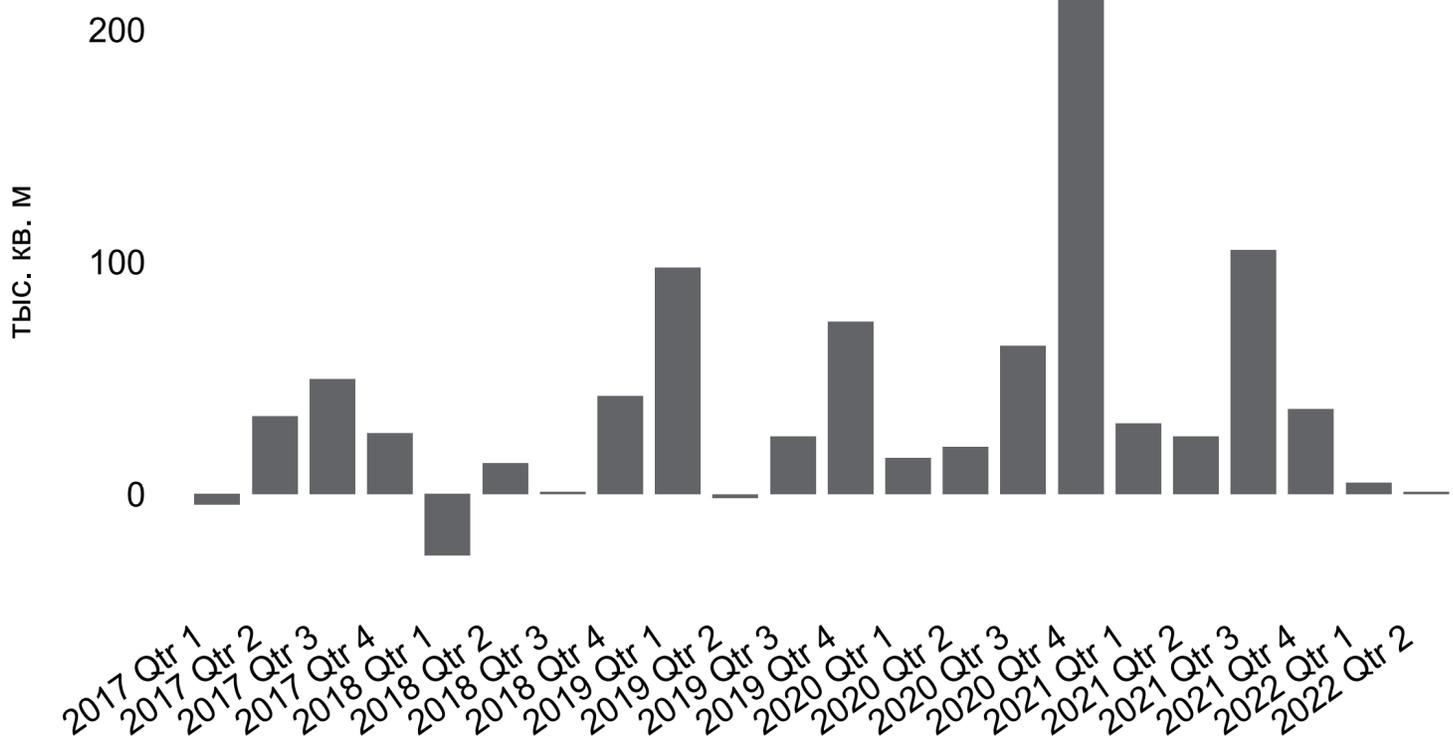
Динамика доли свободных площадей



Чистое поглощение и объем сделок*



Чистое поглощение по кварталам



2012 2022

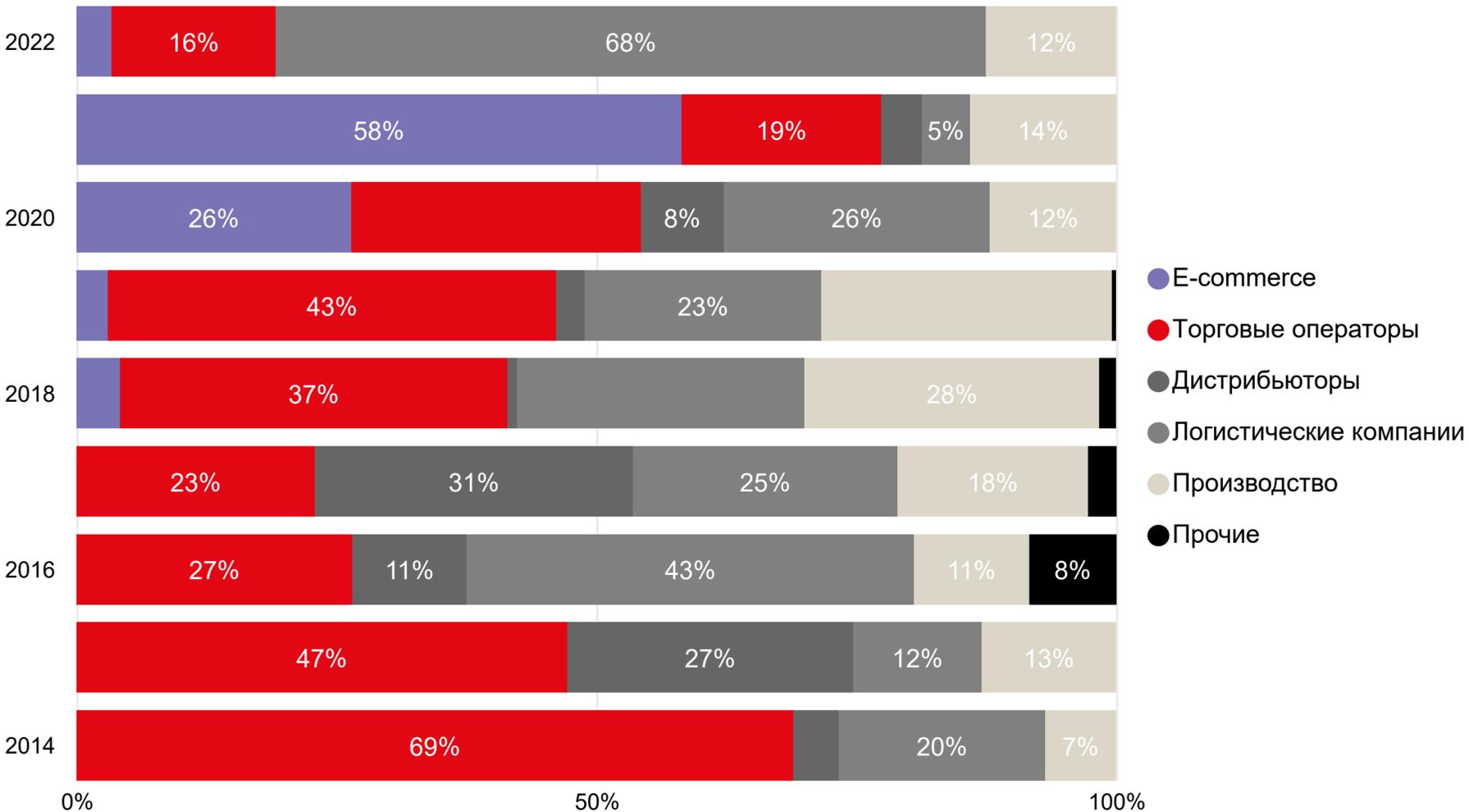
2017 2022

* Чистое поглощение не является суммой всех сделок, это разница между объемом занятых площадей на конец и на начало рассматриваемого периода (квартала или года). Чистое поглощение учитывает не только новые сделки, но и высвобождение площадей арендаторами, поэтому оно может быть близко к нулю или даже отрицательным.

Структура сделок аренды и купли-продажи

100% Доля выделенного сегмента в общем объеме сделок за период: 2014 - 2022

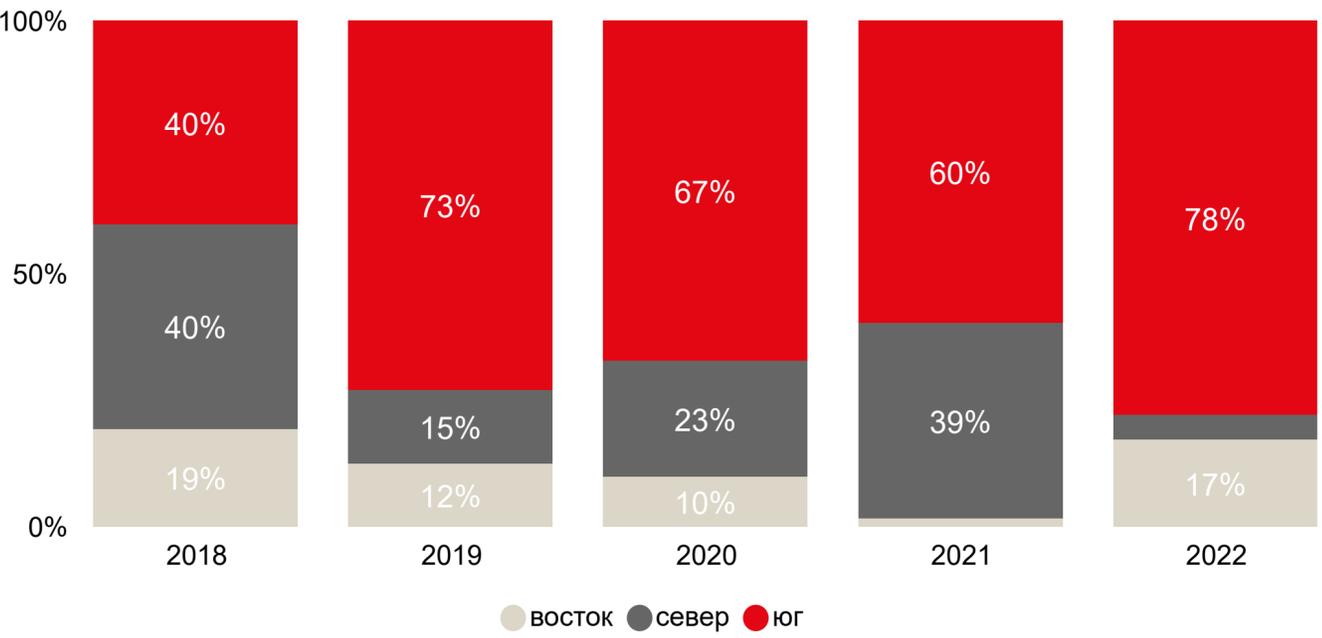
Структура сделок по типу арендатора



Примеры крупных сделок 2022 года

Комплекс	Компания	Площадь
Армада Парк	СберЛогистика	102,545
Solopharm	Solopharm	15,000
Октавиан	Интерлогистика	10,350
Конфиденциально	Ozon	8,000
ILR	Десерт Фентези	7,000

Структура сделок по направлениям

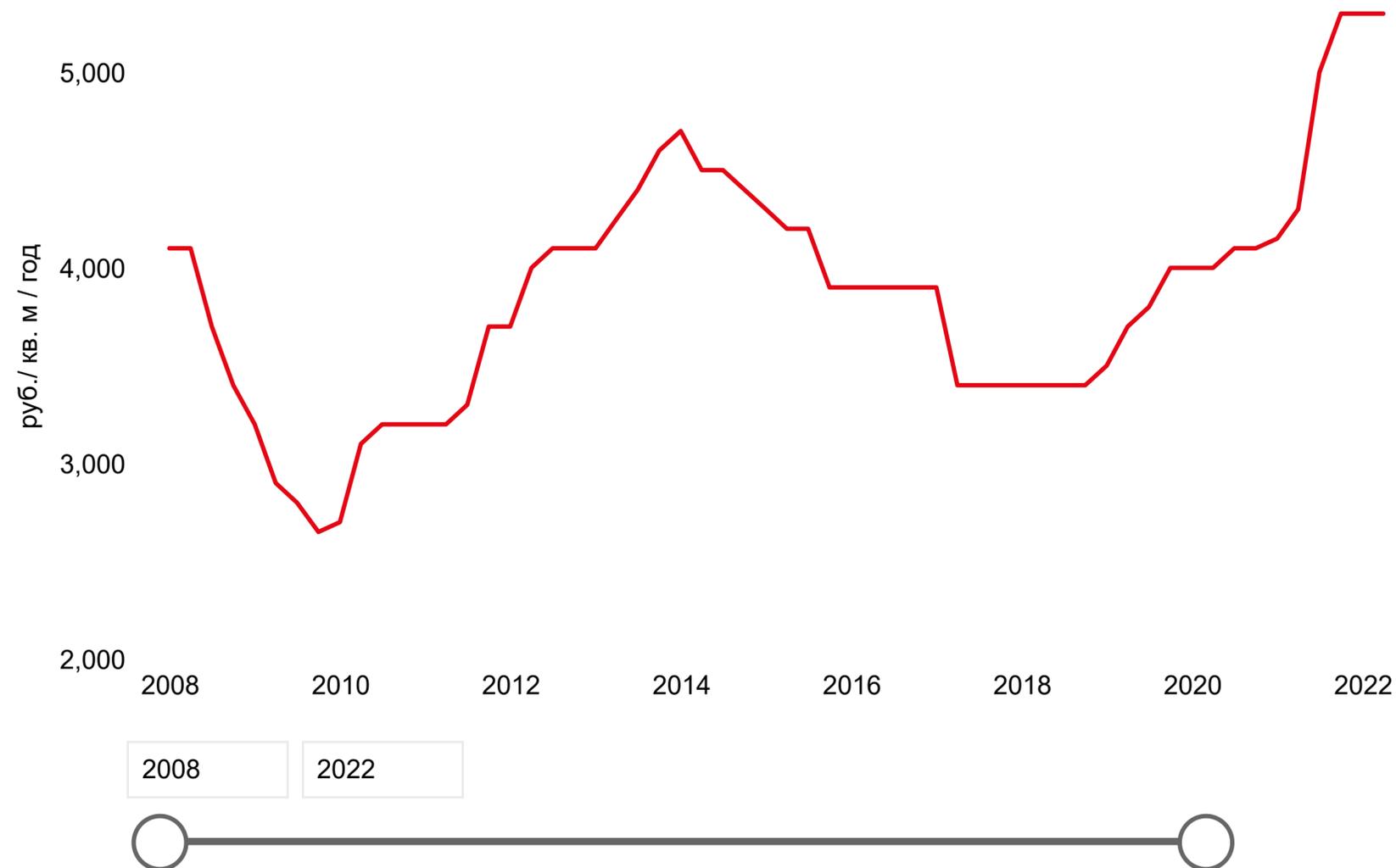


2014 2022



2 кв. 2022

Динамика арендных ставок в классе А



Все ставки указаны без учета НДС и операционных расходов



Условия аренды

Основные условия аренды складских площадей Санкт-Петербурга	
Срок договора	Типовой срок договора аренды для качественных проектов: небольшие блоки: 3-5 лет крупные блоки: 7-10 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