



Обзор рынка складской недвижимости Санкт-Петербурга

3 квартал 2021





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



Наталия Киреев а
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.

За 1-3 кв. на рынке складской недвижимости введено в эксплуатацию семь новых объектов площадью 128 тыс. кв. м складских площадей. При этом один современный складской комплекс, построенный менее 10 лет назад, был снесен, так как на участке планируется строительство жилья.

В Санкт-Петербурге наблюдается тренд увеличения времени строительства складских объектов и перенос сроков их ввода в эксплуатацию. Основная причины – это непредсказуемый дальнейший рост себестоимости строительства и нехватка трудовых ресурсов.

По итогам 3 кв. 2021 года вакантность снизилась до 1,2% (41 тыс. кв. м в абсолютном выражении), достигнув минимального значения за последние восемь лет. На данный момент какие-либо свободные площади есть лишь в восьми объектах.

Основной спрос представлен компаниями сегмента e-commerce, которые по итогам 3-го квартала 2021 года увеличили свою долю в структуре сделок до рекордных 54%.

Рост себестоимости строительства и растущий спрос со стороны онлайн ритейлеров ведет к постепенному повышению арендных ставок. С начала 2021 года средние ставки в классе А увеличились на 22% и составляют сейчас 5 000 рублей за кв. м в год без учета НДС и операционных расходов, что уже является максимальным значением за всю историю рынка. Мы прогнозируем, что арендные ставки в классе А достигнут значения 5,2 тыс. рублей за кв. м в год к концу года.

Основные показатели

Предложение

Свободные площади

Чистое поглощение

Структура сделок аренды

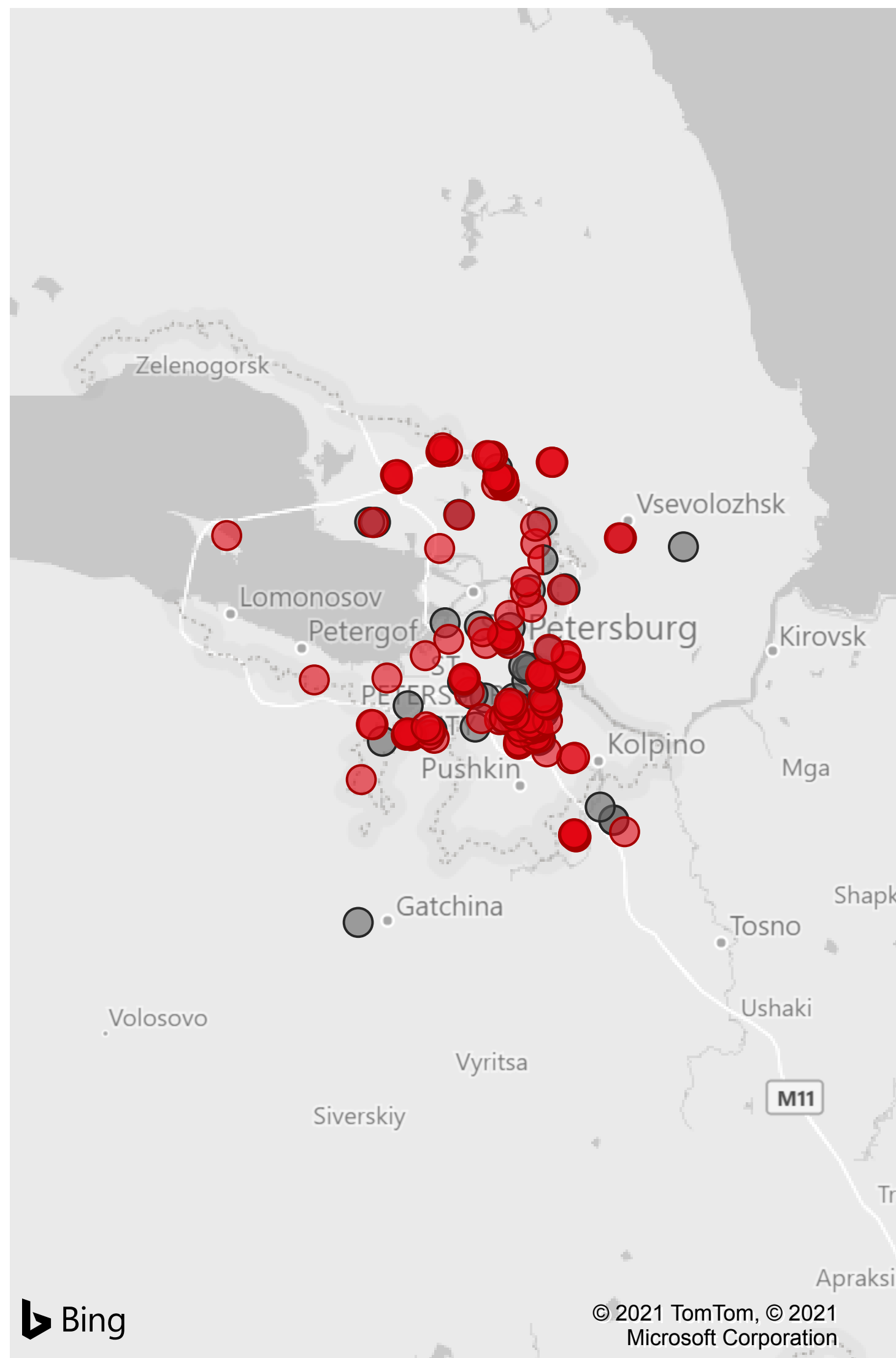
Арендные ставки

Условия аренды

	3 квартал 2021	3 квартал 2020
Объем качественных складских площадей, тыс. кв. м	3,437	3,070
Объем спекулятивных складских площадей, тыс. кв. м	2,354	2,207
Объем введенных площадей 1-3 квартал, тыс. кв. м	128	74
Прогноз ввода, 4 кв. 2021, тыс. кв. м	66	
Чистое поглощение, тыс. кв. м	161	100
Доля свободных площадей	1.2%	3.1%
Ставка аренды, класс А*, руб. кв. м/год	5,000	4,100
Диапазон ставок капитализации	10,25-11,75%	10,5-12,0%

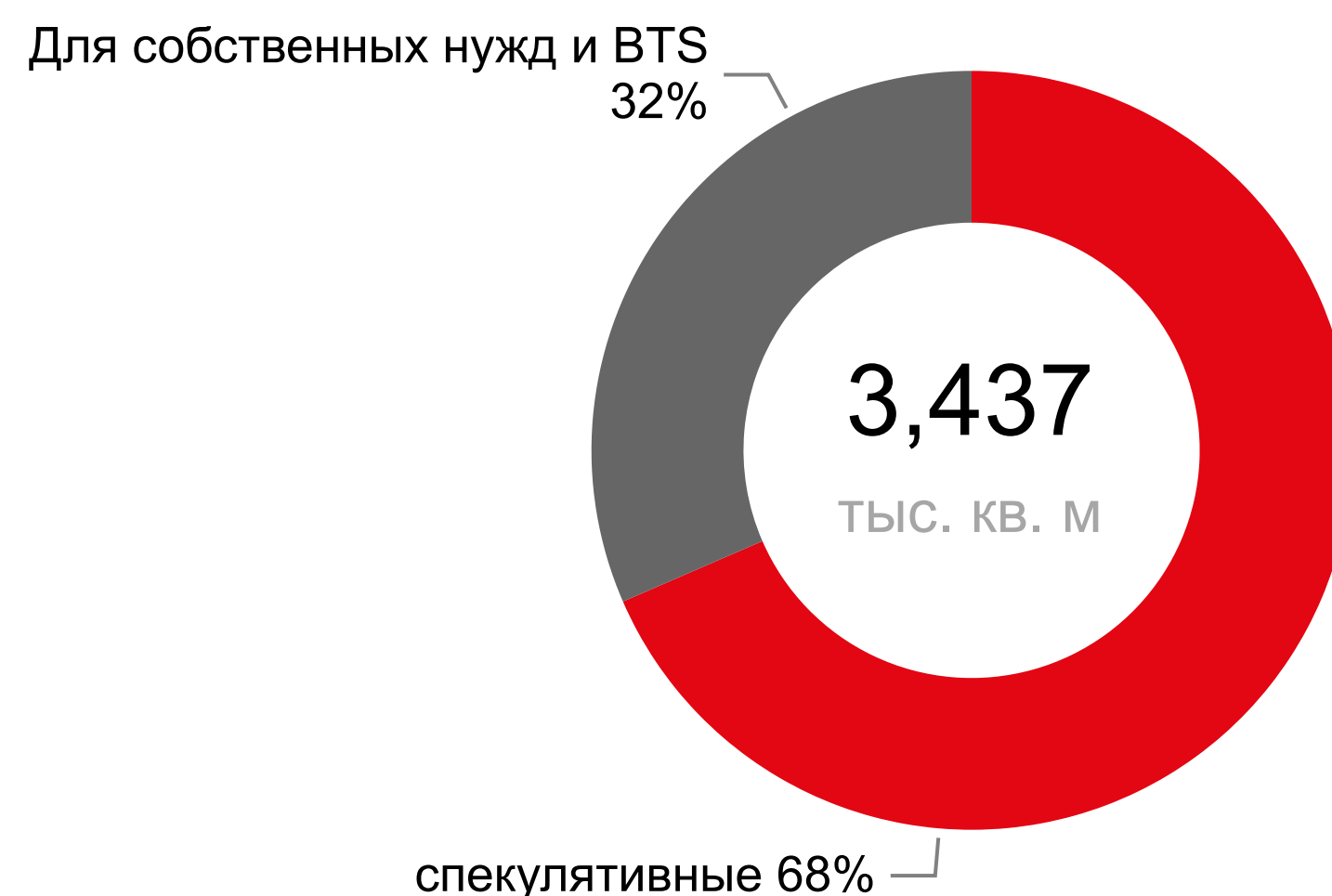
* Ставка не включает НДС и операционные расходы, коммунальные расходы оплачиваются по факту.

Карта складских комплексов



● Для собственных нужд и BTS ● спекулятивные

Структура складской недвижимости по типу



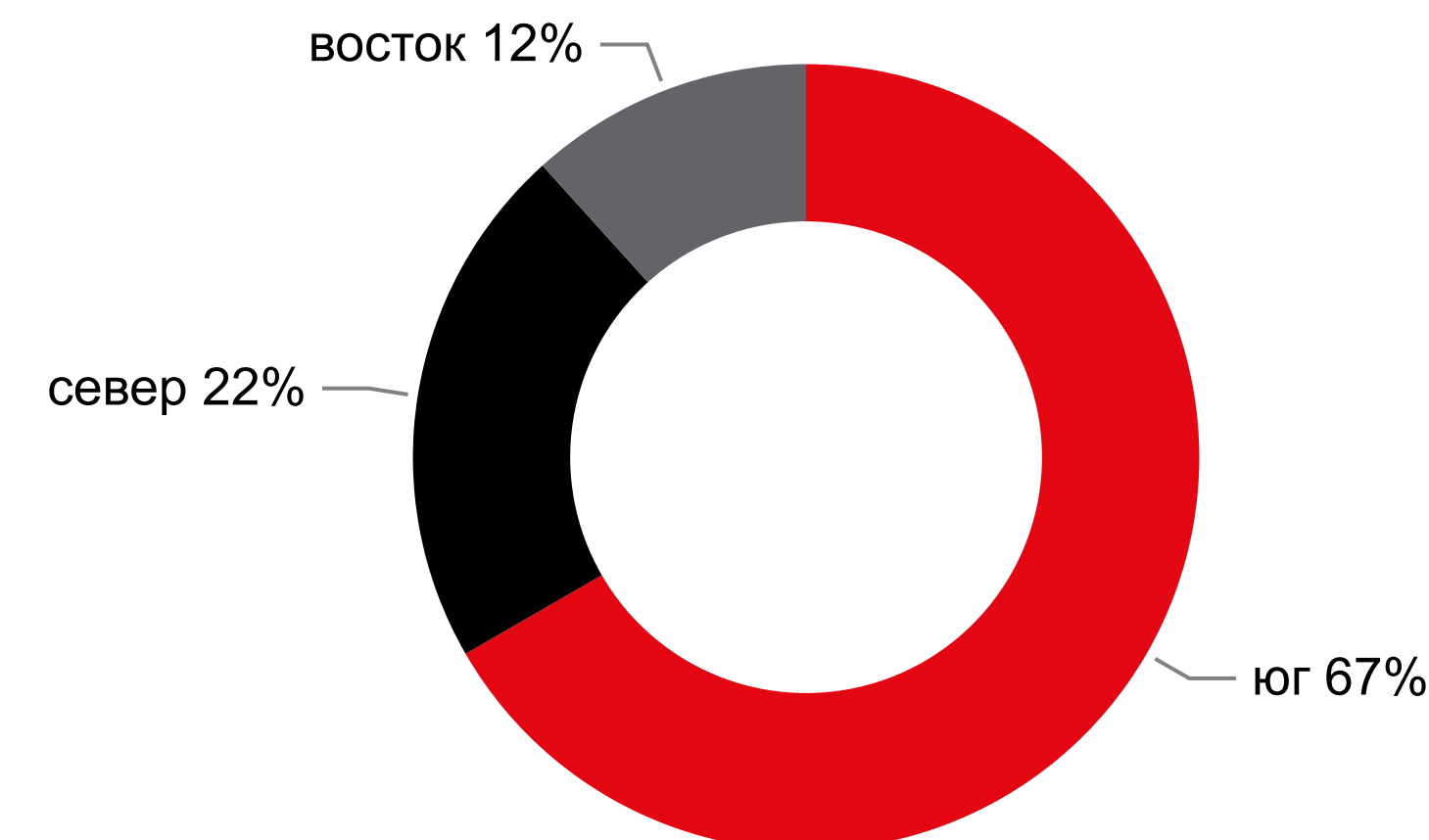
Динамика ввода складских комплексов



2010

2022

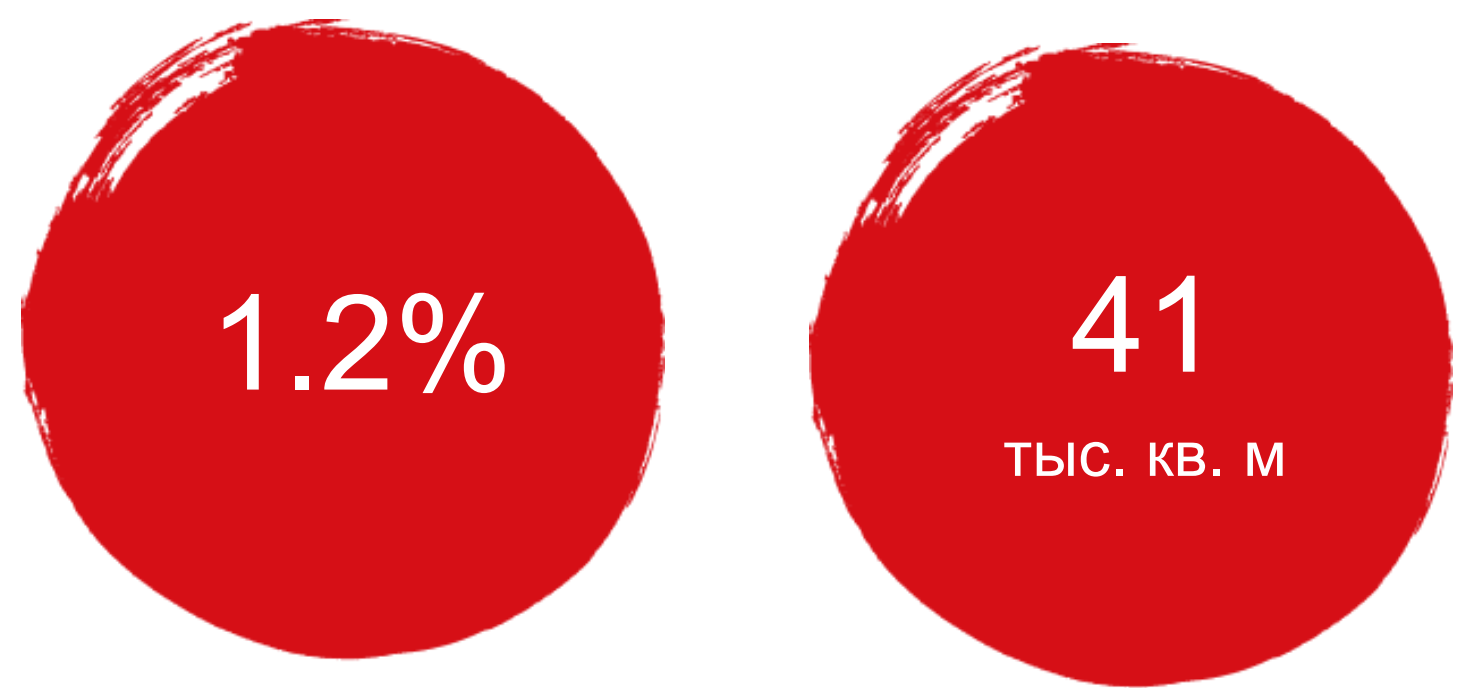
Структура складской недвижимости по направлениям



Крупнейшие складские комплексы

Название	Площадь, кв. м	Статус
Осиновая Роща	217,163	Существующие
MLP Уткина заводь	200,000	Существующие
Логопарк Шушары	148,000	Существующие
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 КАД (Marvel logistic)	61,861	Существующие

3 кв. 2021

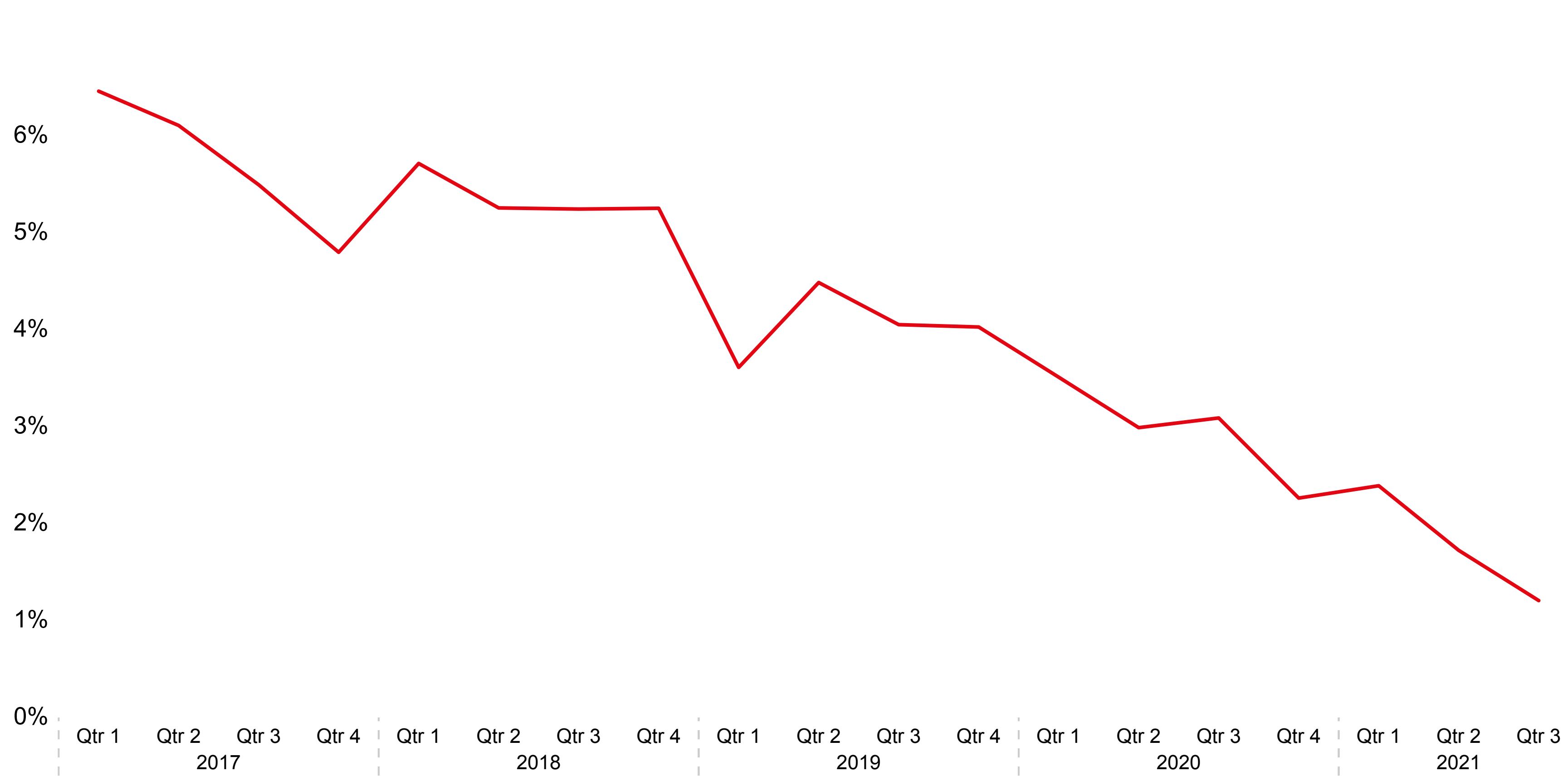


Объем свободных площадей по направлениям



ТЫС. КВ.М

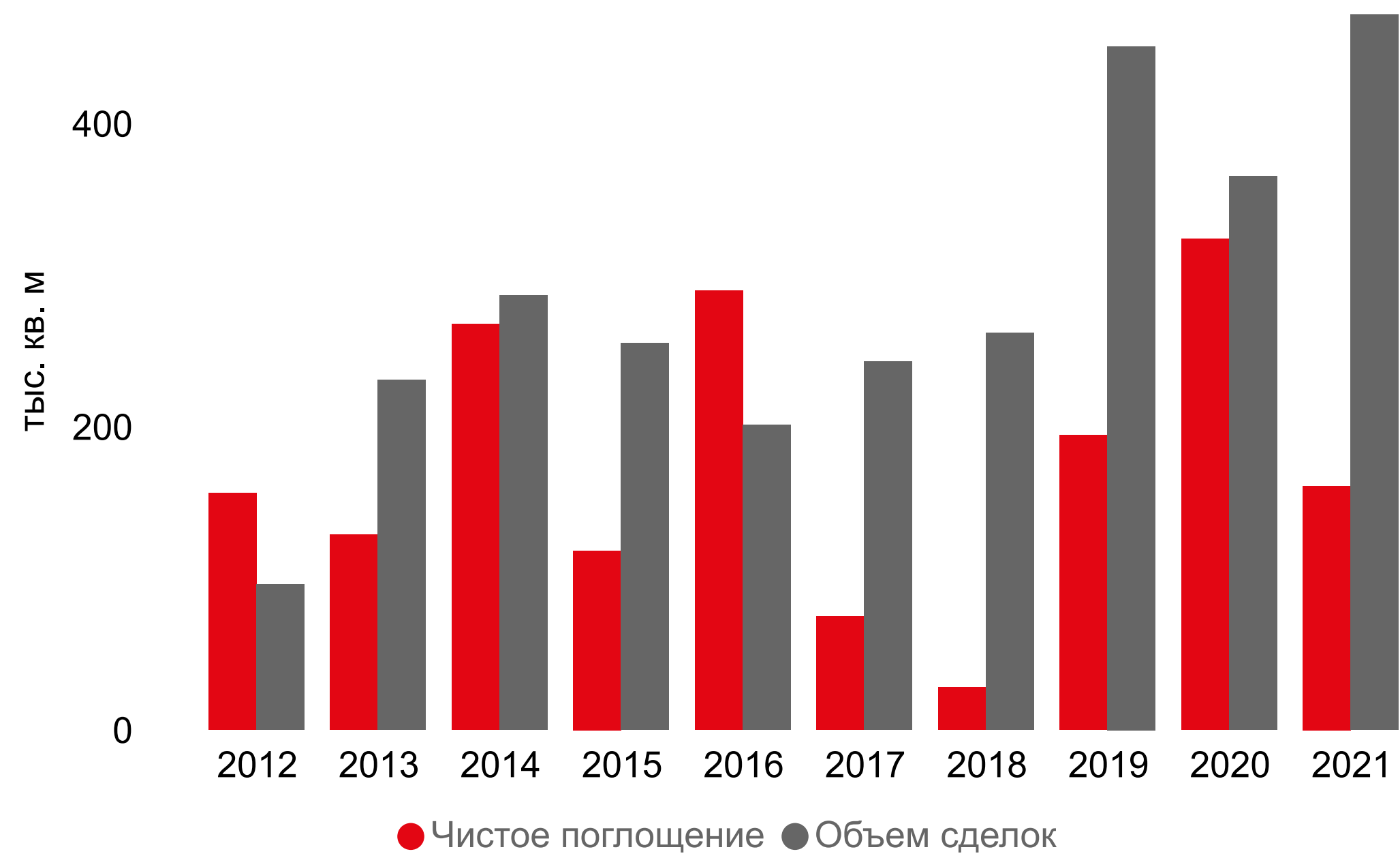
Динамика доли свободных площадей



2017

2021

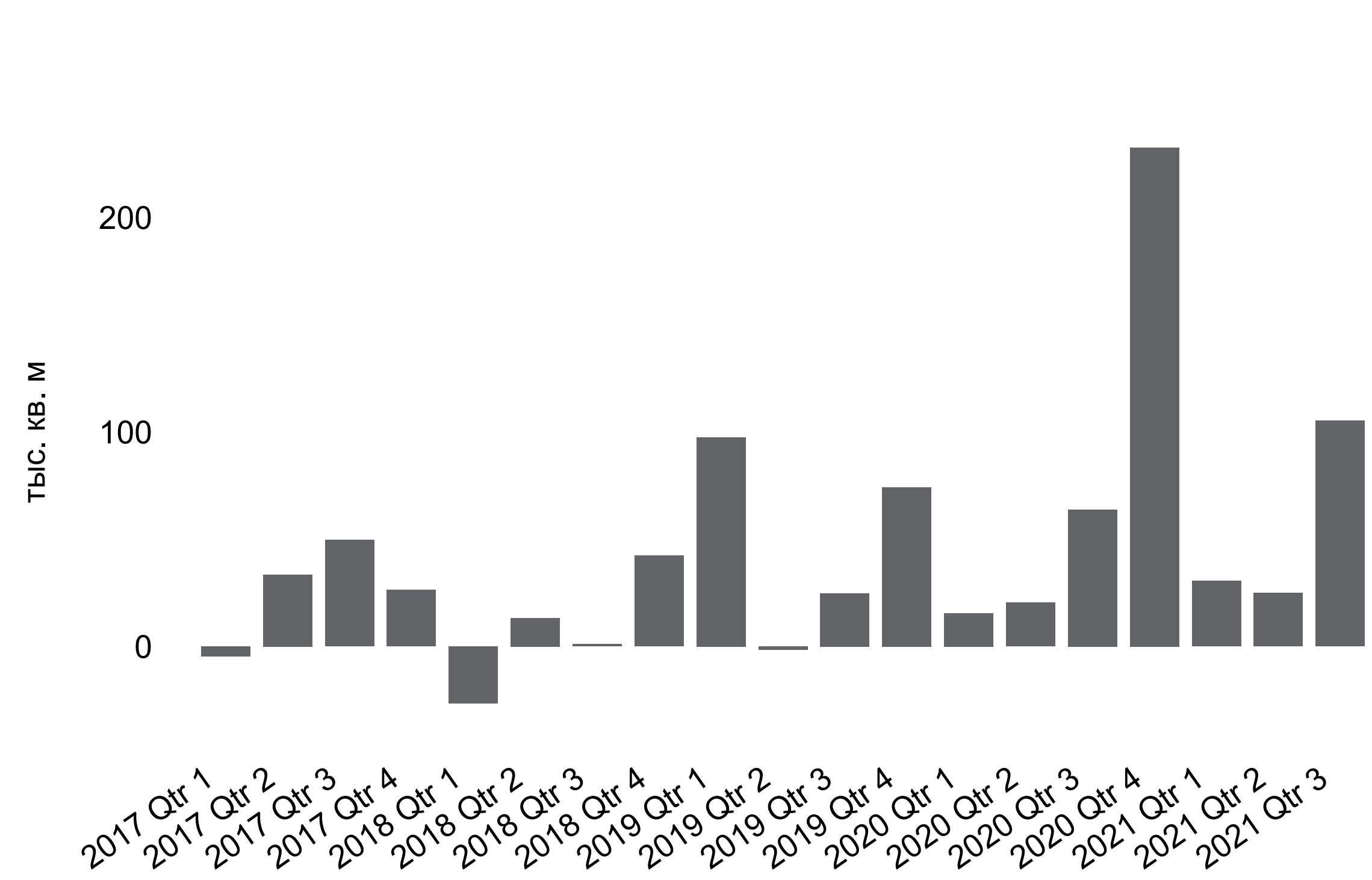
Чистое поглощение и объем сделок*



2012

2021

Чистое поглощение по кварталам



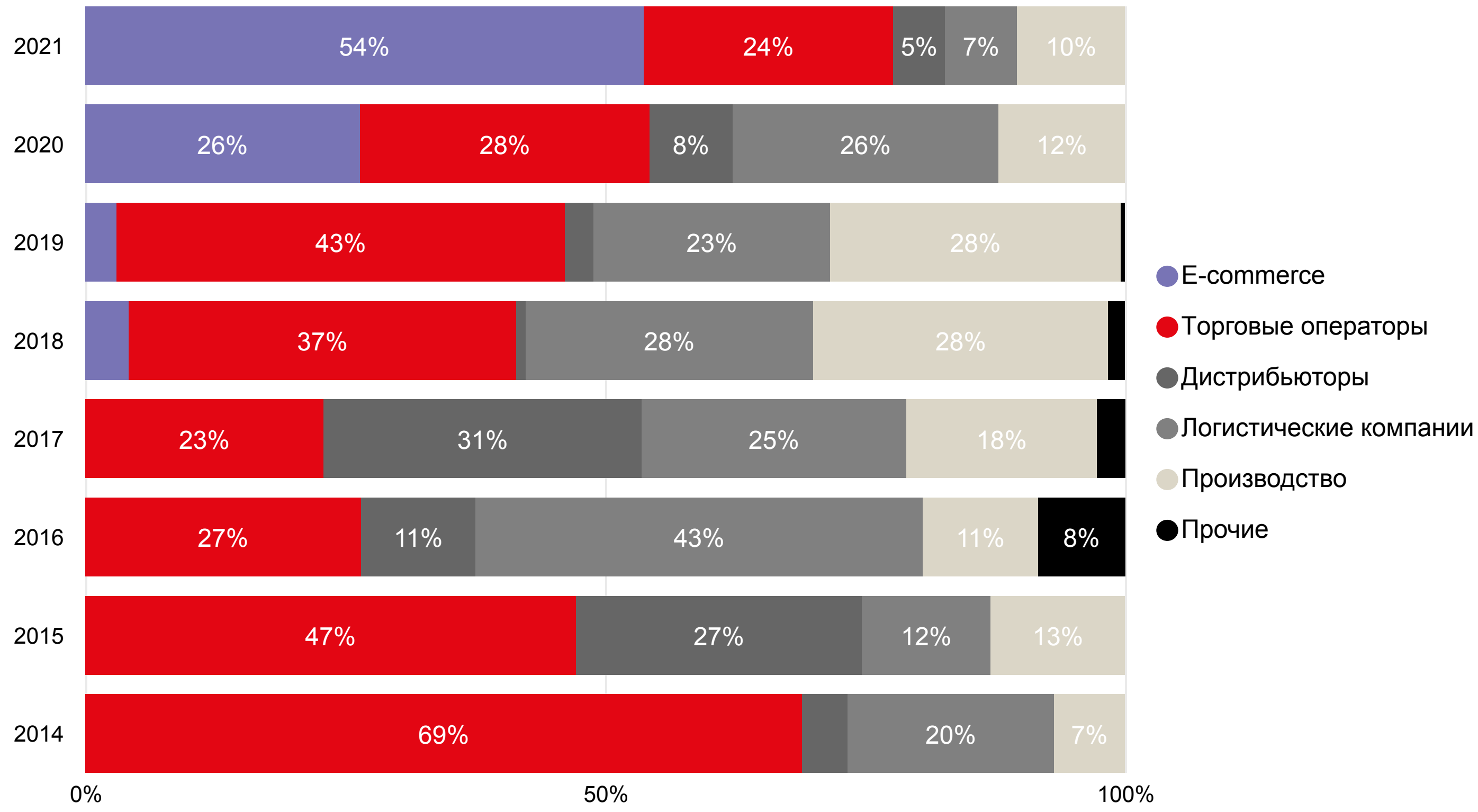
2017

2021

* 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.

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

Структура сделок по типу арендатора

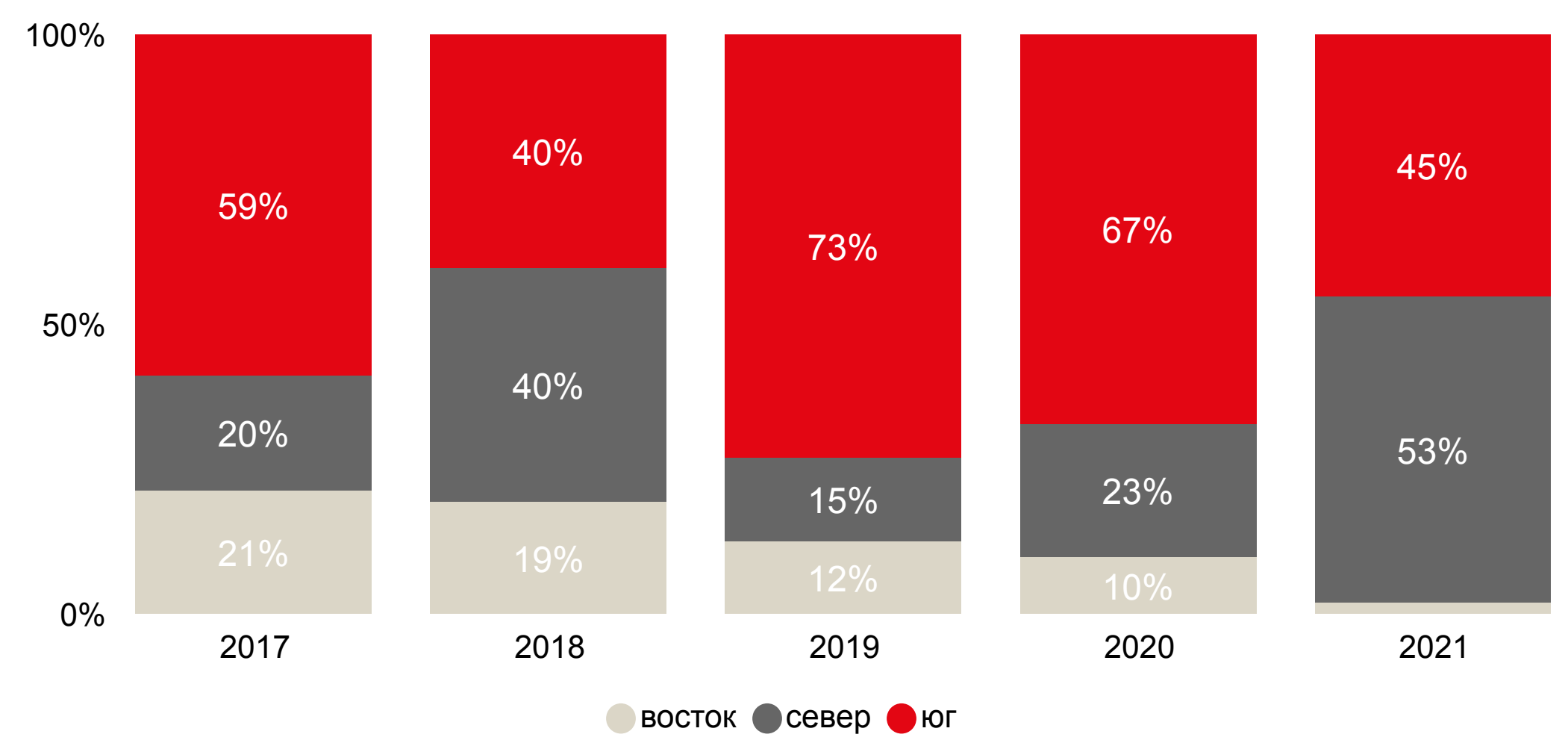


2014 2021

Примеры крупных сделок 2020-2021

Комплекс	Компания	Площадь
Бугры	Конфиденциально	134,849
Марвел Логистик	Ozon	61,861
Волхонское шоссе	Конфиденциально	61,850
Белые ночи	Эксклюзив	37,000
ПНК Парк Шушары	Fix Price	35,438
Осиновая Роща	Конфиденциально	17,270
ПНК Парк Софийская КАД	СДЭК	17,000
Октавиан	Галамарт	15,000
Армада Парк Север	Аскона	11,910

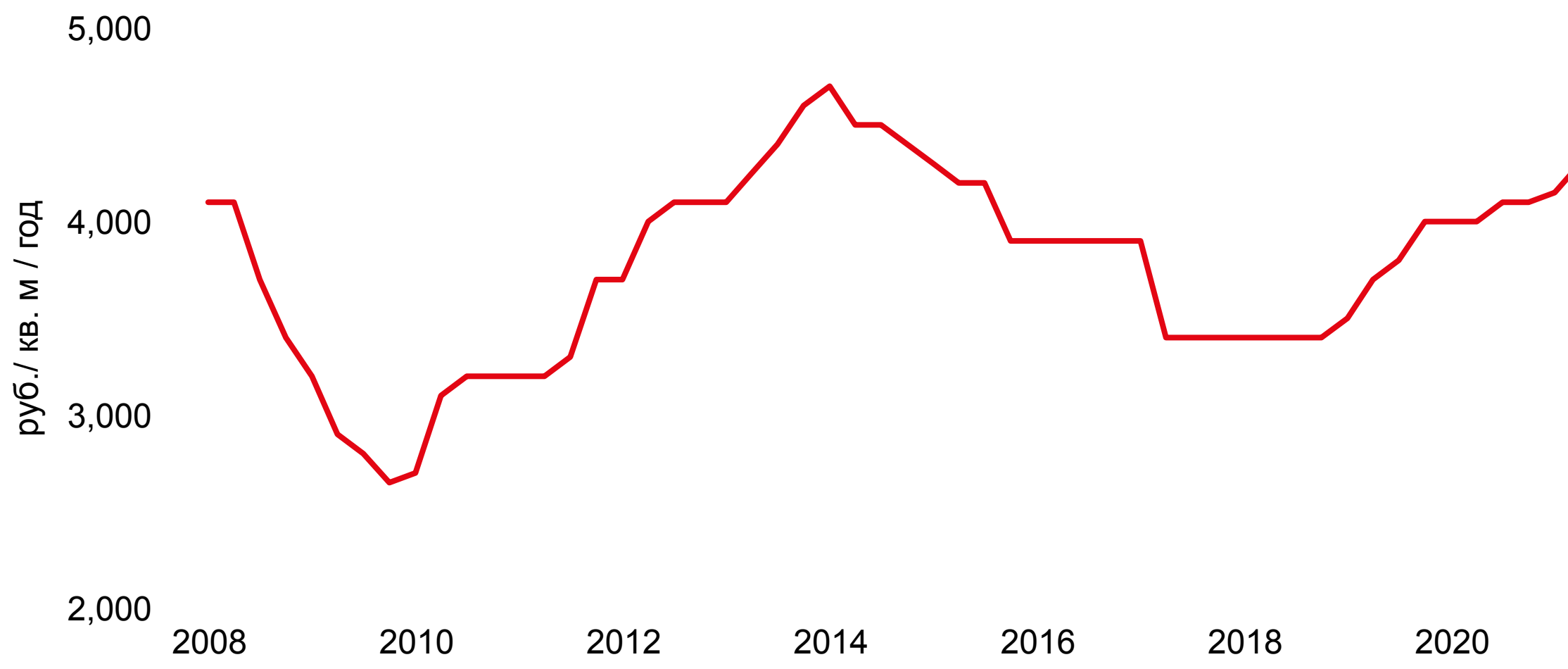
Структура сделок по направлениям



3 кв. 2021

Класс А
5,000
Руб./кв. м/год

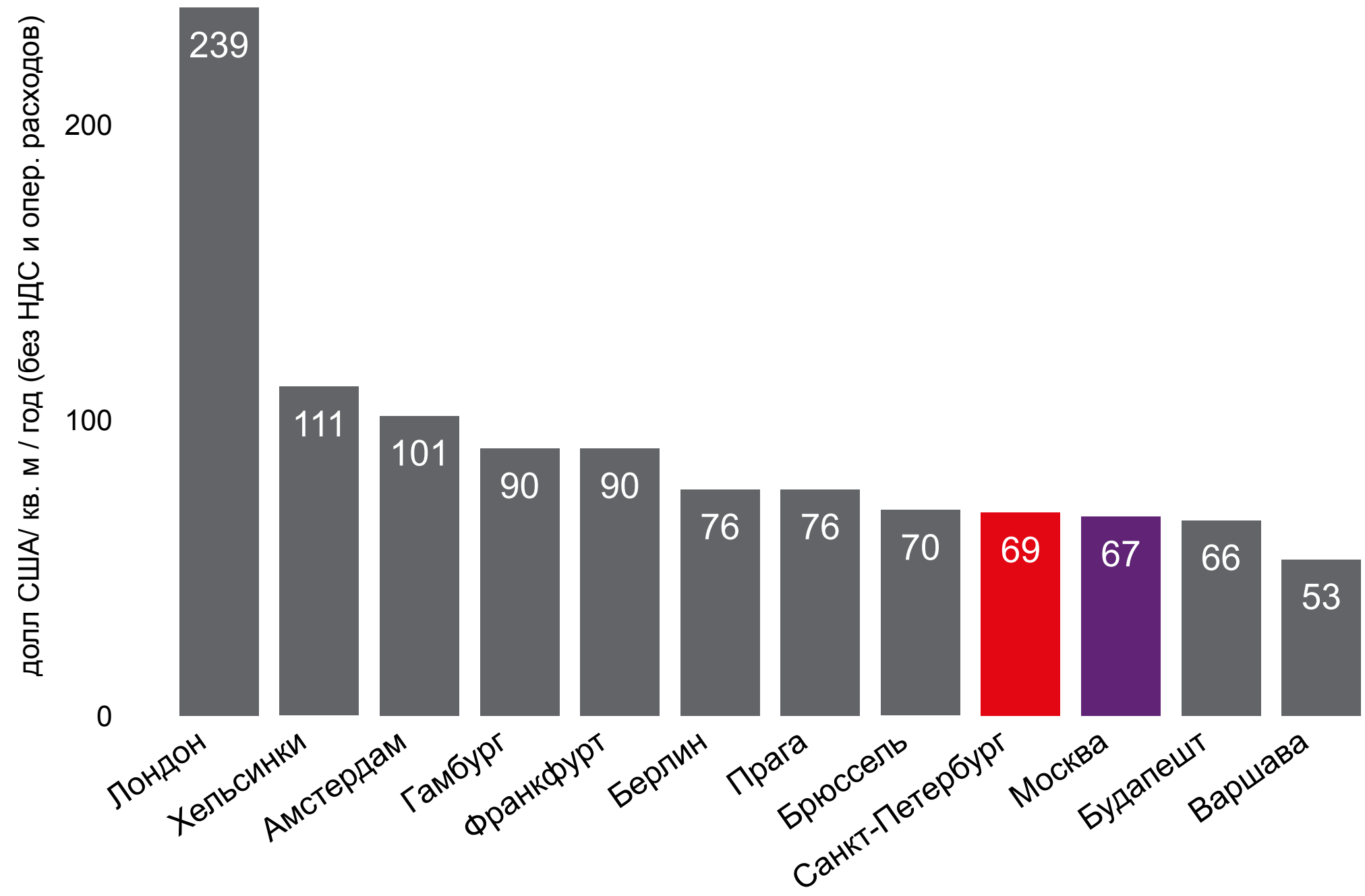
Динамика арендных ставок в классе А



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: Небольшие блоки: 3-7 лет Крупные блоки: 10-15 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