



Обзор рынка складской недвижимости Санкт-Петербурга

4 квартал 2021





Андрей Амосов
Руководитель офиса
JLL в Санкт-Петербурге
Andrey.Amosov@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 2021 год на рынке складской недвижимости введено в эксплуатацию десять новых объектов площадью 152 тыс. кв. м. При этом один современный складской комплекс, построенный менее 10 лет назад, был снесен, так как на участке планируется строительство жилья. Более 350 тыс. кв. м девелоперами анонсировано на 2022 год. В Санкт-Петербурге наблюдается тренд увеличения времени строительства складских объектов и перенос сроков их ввода в эксплуатацию. Основные причины – это непредсказуемый дальнейший рост себестоимости строительства и нехватка трудовых ресурсов.

По итогам 2021 года вакантность снизилась до 0,9% (32 тыс. кв. м в абсолютном выражении), достигнув минимального значения за последние восемь лет. Основной спрос представлен компаниями сегмента e-commerce, которые по итогам 2021 года увеличили свою долю в структуре сделок до рекордных 58%.

Рост себестоимости строительства и растущий спрос со стороны онлайн ритейлеров ведет к повышению арендных ставок. За год средние ставки в классе А увеличились на 29% и достигли 5 300 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 6 300 рублей за кв. м в год к концу 2022 года.

Этот отчет, а также отчеты по другим сегментам коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга, Москвы и регионов России вы можете найти по [ссылке](#).



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

Основные показатели

Предложение

Свободные площади

Чистое поглощение

Структура сделок аренды

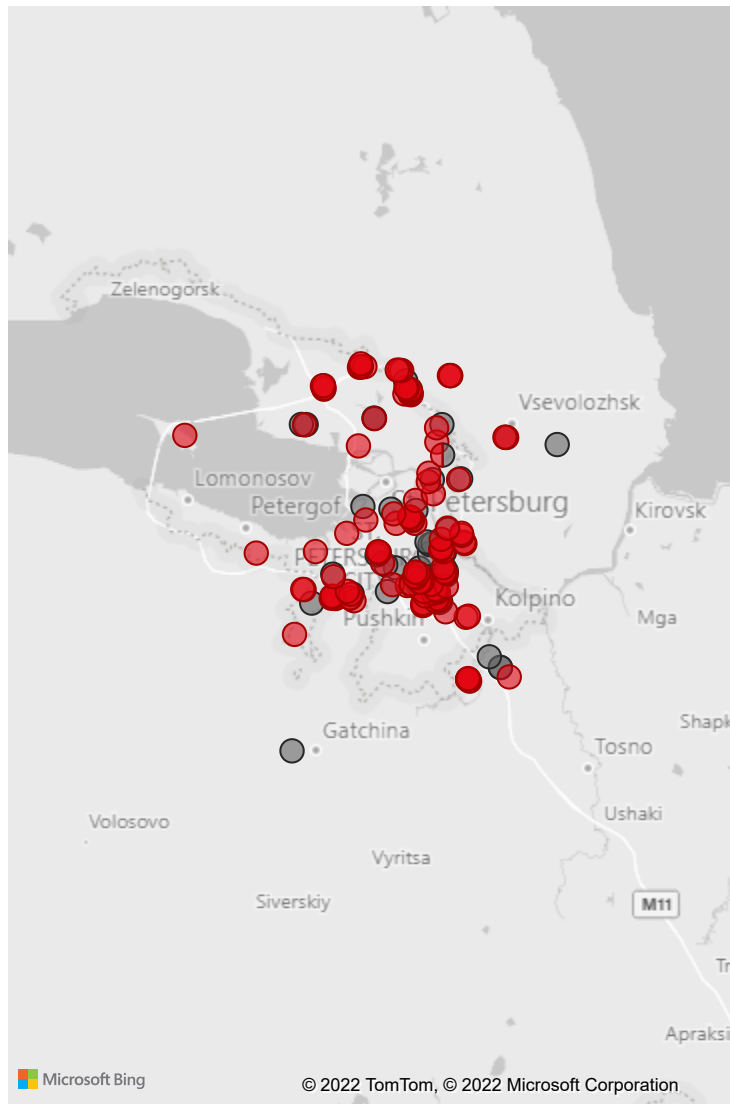
Арендные ставки

Условия аренды

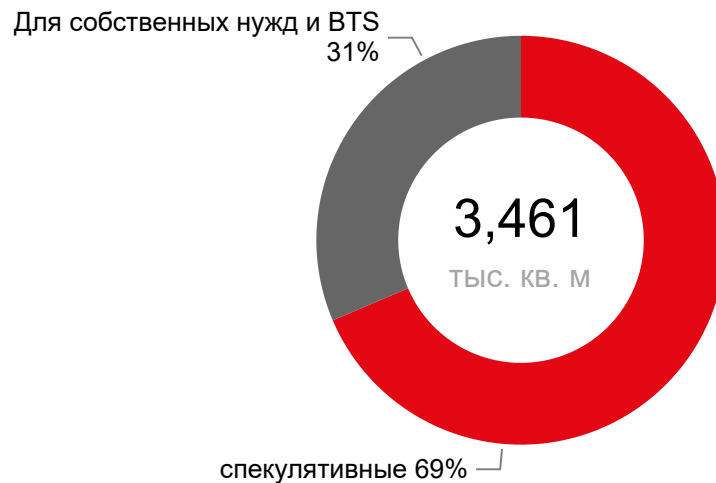
| | 2021 | 2020 |
|--|--------------|--------------|
| Объем качественных складских площадей, тыс. кв. м | 3,461 | 3,267 |
| Объем спекулятивных складских площадей, тыс. кв. м | 2,374 | 2,266 |
| Объем введенных площадей, тыс. кв. м | 152 | 286 |
| Прогноз ввода на 2022 год, тыс. кв. м | 357 | |
| Чистое поглощение, тыс. кв. м | 197 | 332 |
| Доля свободных площадей | 0.9% | 2.2% |
| Ставка аренды, класс А*, руб. кв. м/год | 5,300 | 4,100 |
| Диапазон ставок капитализации | 10,25-11,75% | 10,25-11,75% |

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

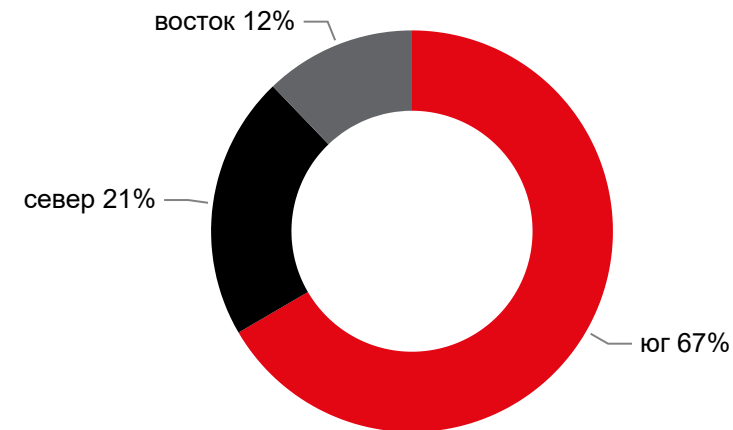
Карта складских комплексов



Структура складской недвижимости по типу



Структура складской недвижимости по направлениям



Динамика ввода складских комплексов

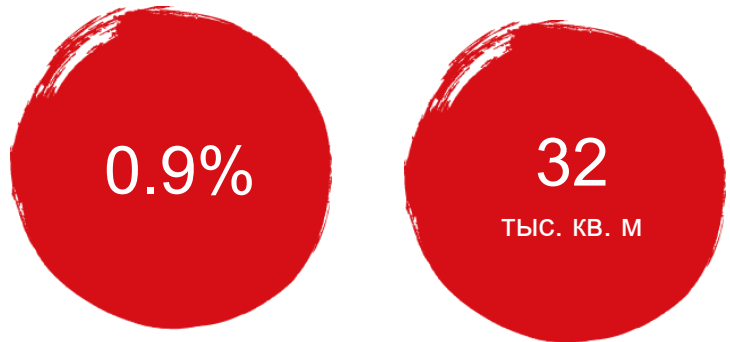


Крупнейшие складские комплексы

| 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 |
| Пента | 61,664 | Существующие |

● Для собственных нужд и BTS ● спекулятивные

4 кв. 2021

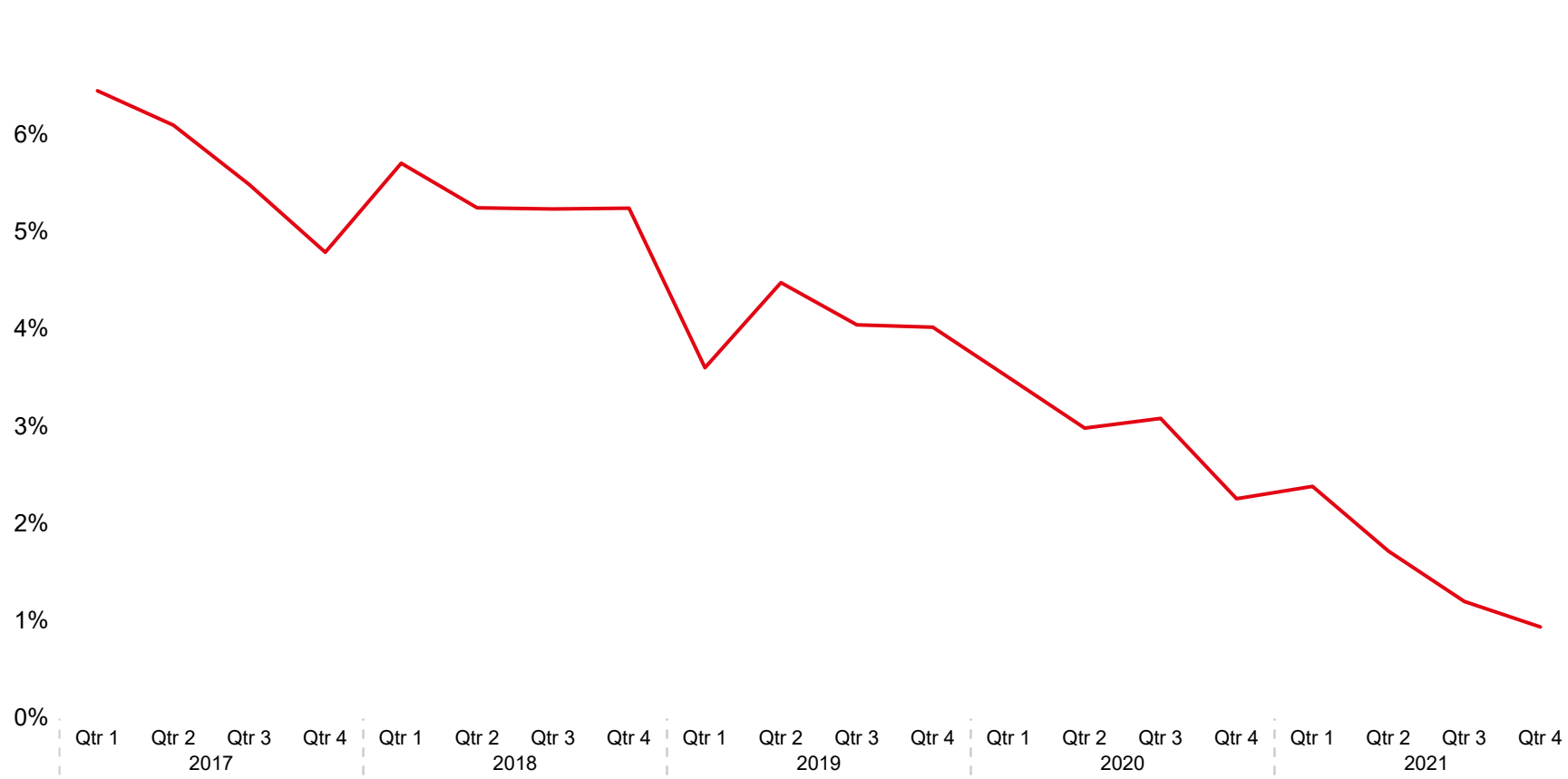


Объем свободных площадей по направлениям



ТЫС. КВ. М

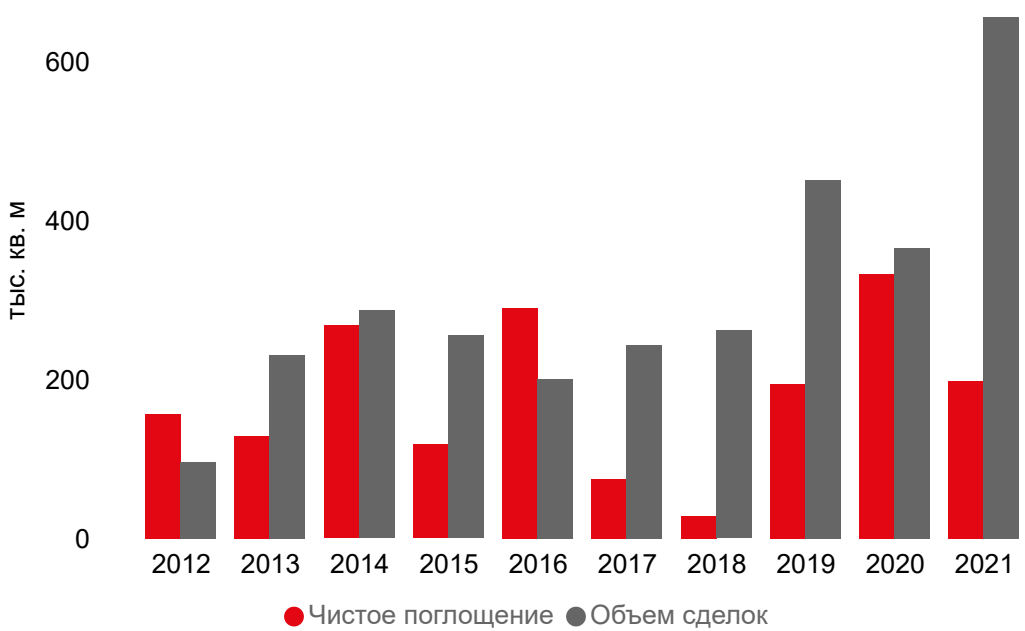
Динамика доли свободных площадей



2017 2021



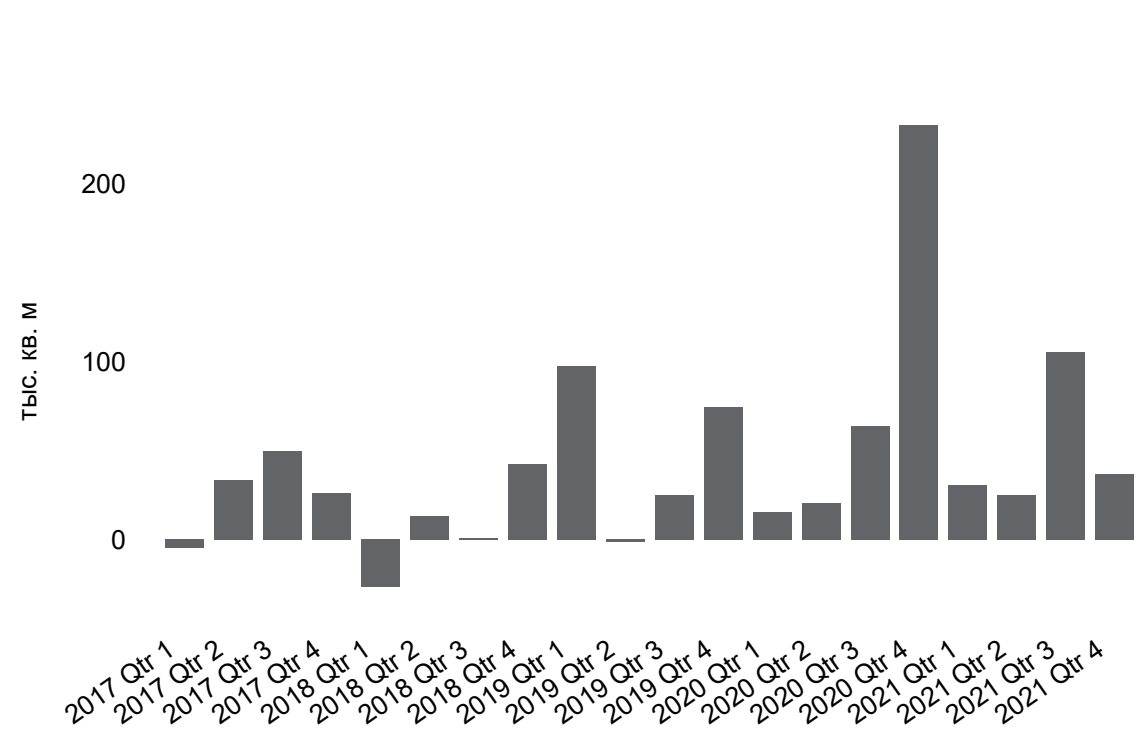
Чистое поглощение и объем сделок*



2012 2021



Чистое поглощение по кварталам



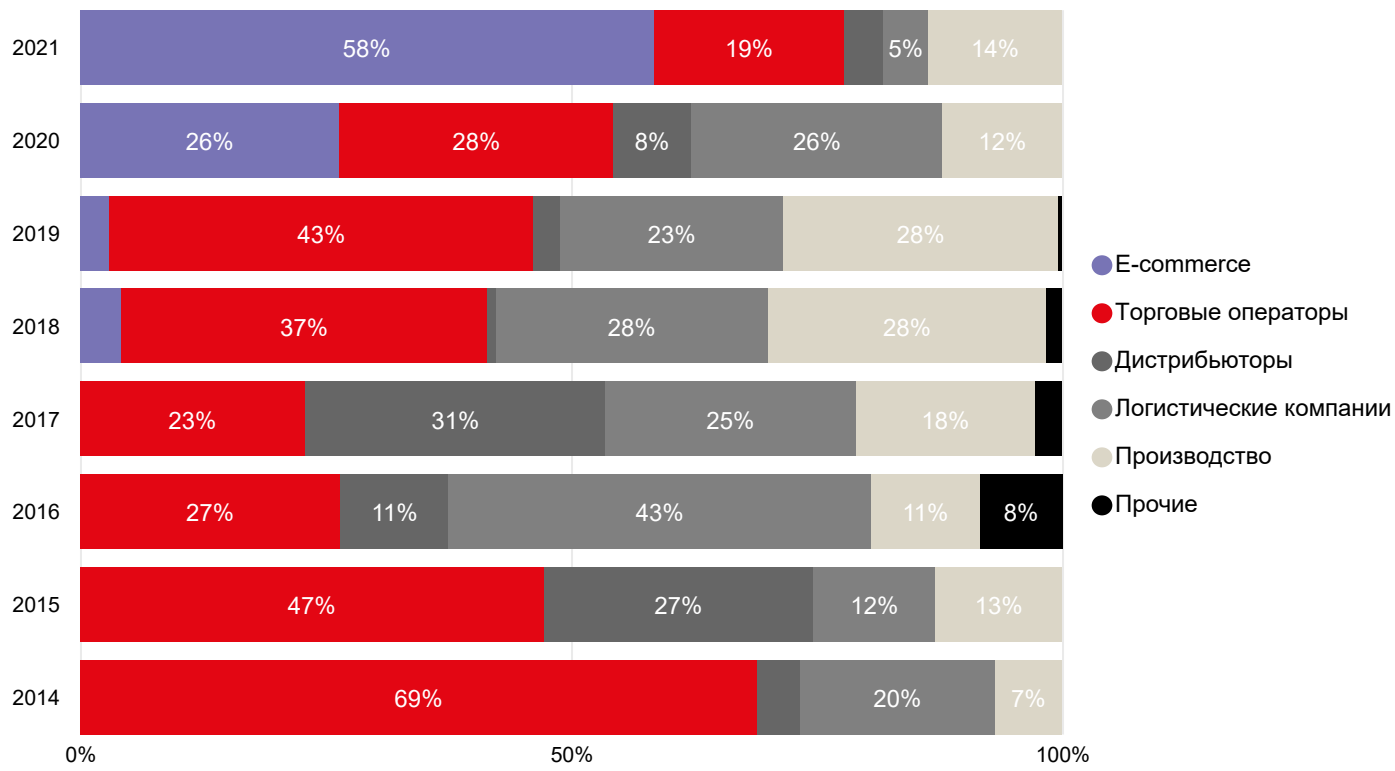
2017 2021



* 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



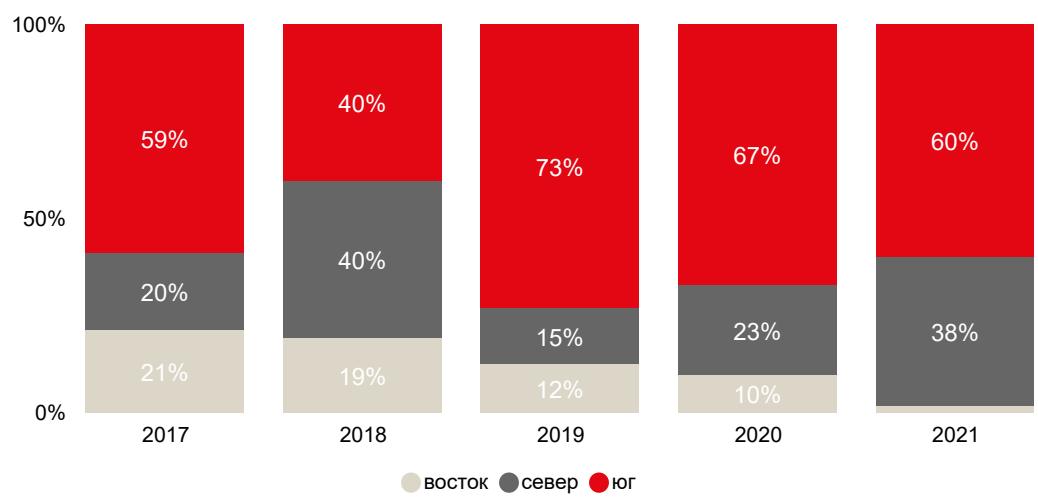
2014 2021



Примеры крупных сделок 2021 года

| Комплекс | Компания | Площадь |
|-------------------------|-----------------|---------|
| Бугры | Конфиденциально | 134,849 |
| PNK Park Shushary-3 | Ozon | 60,000 |
| PNK Park Sofiiskaya KAD | Estel | 25,695 |
| Осиновая Роща | Конфиденциально | 17,270 |
| Армада Парк Север | Аскона | 11,910 |
| Logikor | Tara.ru | 9,820 |

Структура сделок по направлениям

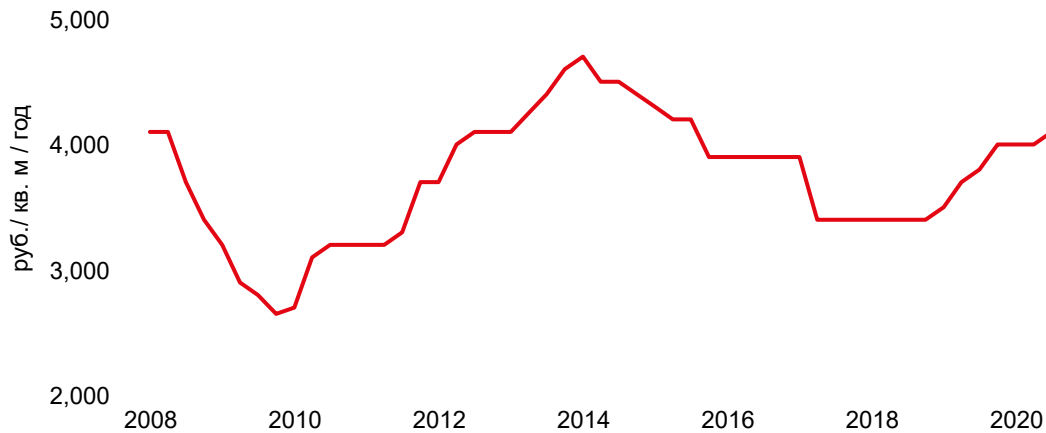


● восток ● север ● юг

4 кв. 2021

Класс А
5,300
Руб./кв. м/год

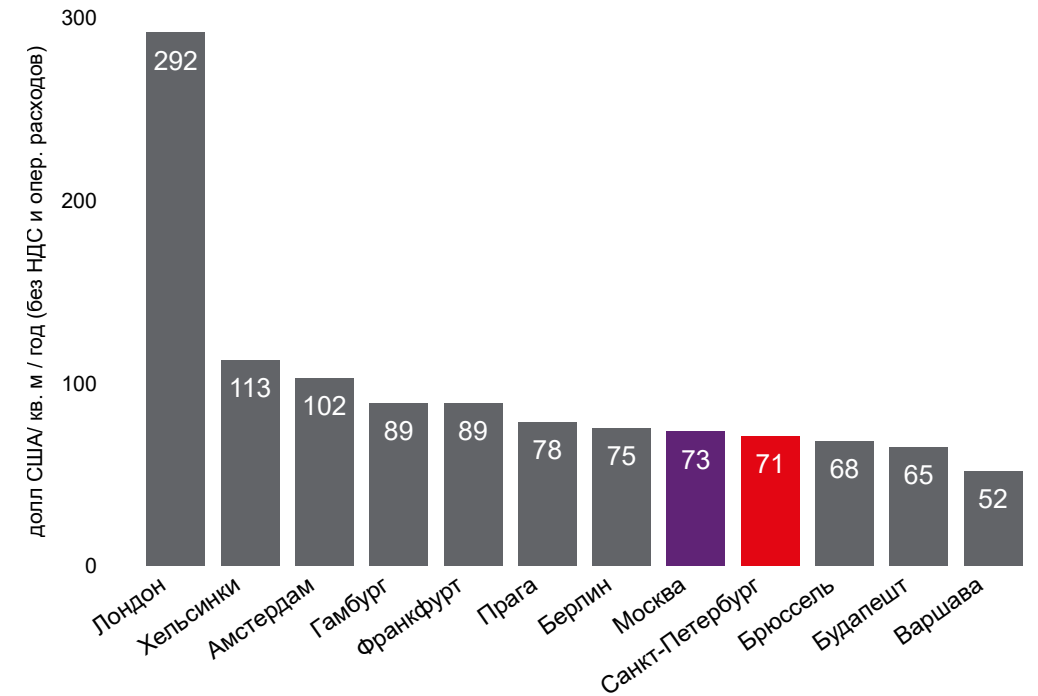
Динамика арендных ставок в классе А



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: 3-5 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 |