

I кв. 2023 г.

Индустриальная недвижимость

Склады

Россия | Санкт-Петербург

Таблица 1

Основные индикаторы рынка
Источник: Nikoliers

	I кв. 2022	I кв. 2022	I кв. 2023
Общий объем предложения, млн кв. м	3,5	3,6	4,1
Объем ввода, тыс. кв. м	43,1	5	25,5
Общий объем сделок, тыс. кв. м	48,5	146,1	143,5
Доля вакантных помещений, %	1,7	0,9	1,9
Запрашиваемая ставка аренды, руб./кв. м/год*			
Класс А	4 500	6 350	6 130
Класс В	3 720	5 860	5 790

Новое предложение

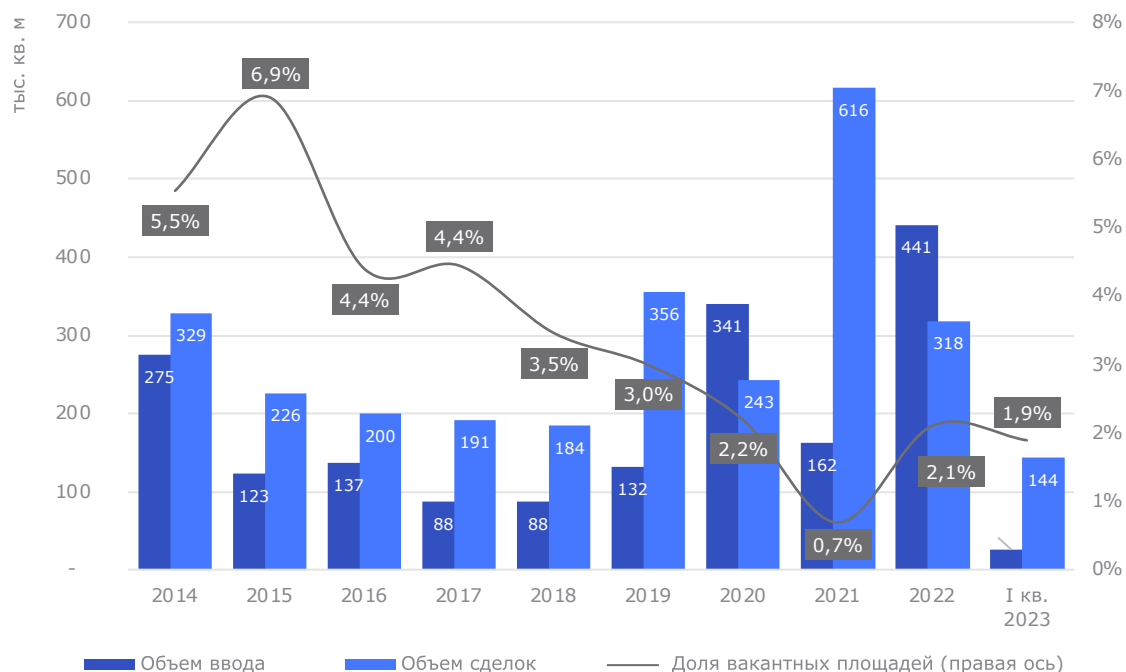
В начале 2023 г. девелоперская активность в части ввода качественных складских объектов в эксплуатацию оказалась сдержанной — по итогам I квартала 2023 г. завершилось строительство двух складских объектов площадью 25,5 тыс. кв. м: спекулятивного корпуса на севере города в составе комплекса «Октавиан», ранее полностью арендованного логистической компанией «Интерлогистика» (10,5 тыс. кв. м), а также производственно-складского корпуса, реализованного для собственных нужд «ЭС ЭМ СИ Пневматик» в Горелово (15 тыс. кв. м).

Около 441 тыс. кв. м, введенных в 2022 г., обеспечили рекордный показатель прироста нового предложения за всю историю наблюдения рынка, побив рекорд 2008 г. (420 тыс. кв. м). В 2023 г. высокие показатели ввода могут частично сохраниться: в стадии строительства находится еще более 350 тыс. кв. м складских площадей, ввод которых заявлен на 2023 г., более 250 тыс. кв. м из них предусмотрены для нужд ритейлеров и обеспечивающих их деятельность логистических компаний.

График 1

Динамика объема ввода, объема сделок и доли вакантных площадей

Источник: Nikoliers



Уровень спроса и объем сделок

Уровень спроса за первые три месяца 2023 г. составил 143,5 тыс. кв. м, что сопоставимо с показателем за аналогичный период 2022 г. (146,1 тыс. кв. м).

Превалирующую долю (88%) объема сделок сформировали торговые и дистрибуционные компании, что, в частности, обусловлено финализацией одной крупной сделки: онлайн-DIY-гипермаркет «ВсеИнструменты.ру» открыл распределительный центр в новом корпусе на территории «PNK Парк Шушары — 3» (60 тыс. кв. м). Также IG Finance Development Limited после приобретения объектов датской транспортной компании Maersk заключила соглашение с крупным импортером продуктов питания в России Arosa (АРОСА) на управление складом, расположенным на территории в «PNK Парк Софийская КАД» (24,5 тыс. кв. м).

Интересом у компаний-производителей (10%) пользуются небольшие блоки до 10 тыс. кв. м. В условиях ограниченного предложения объектов, предназначенных для размещения производств, компании наравне с арендой продолжают активно рассматривать покупку готовых зданий и земельных участков.

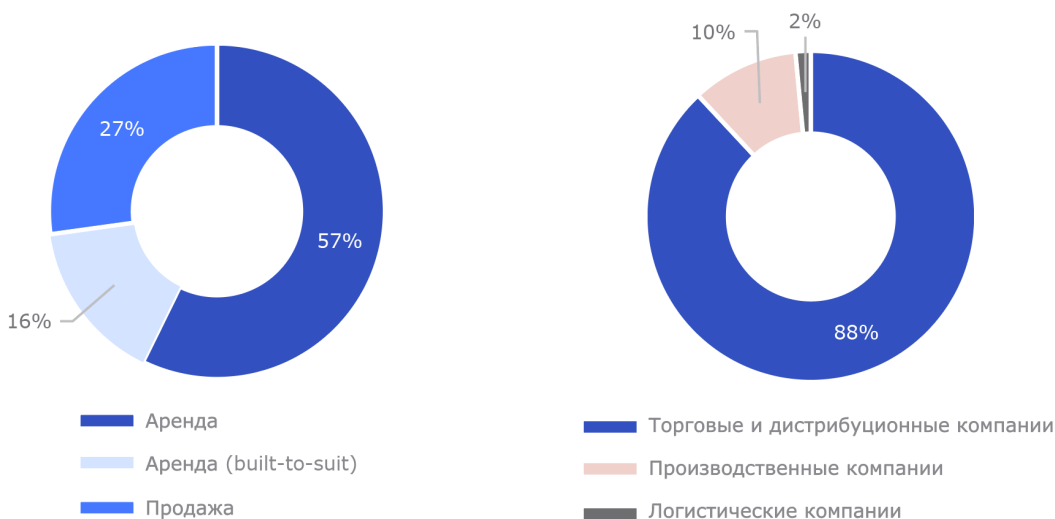
Развитие импортозамещения стимулирует российские компании, которые стремятся занять освободившиеся на рынке ниши и наращивают объем производства, увеличивая товарную массу и формируя спрос на небольшие складские объемы.

Среди них компании, специализирующиеся на производстве, и DIY- и FMCG-ритейлеры, дистрибуторы строительных материалов, оборудования, комплектующих, запчастей для автомобилей и алкоголя.

График 2

Структура спроса по типу сделок и по профилям арендаторов

Источник: Nikoliers



В 2023 г. доминирующую долю спроса на складском рынке, как и ранее, будут формировать торговые и дистрибуционные компании, в особенности — маркетплейсы, которые берут на себя все этапы обработки и доставки товара до конечного потребителя. Увеличение количества доставок с их помощью формирует повышенный спрос на расширение от крупных фулфилмент-операторов и логистических компаний, работающих с ключевыми маркетплейсами. Несмотря на активное наращивание складских мощностей на протяжении последних трех лет, от ключевых игроков все еще существует запрос на поиск дополнительных площадей, в частности — участков для новых распределительных центров.

Сейчас мы наблюдаем тенденцию на покупку инвестиционными фондами (вкл. ЗПИФ) качественных складских помещений, арендованных ключевыми федеральными ритейлерами и маркетплейсами. Как правило, площадь приобретаемого объекта недвижимости начинается с 20 тыс. кв. м, а обеспеченность контрактами аренды — от 7 лет. Вероятно, вскоре мы вновь увидим новый виток развития ритейла по схеме built-to-suit: с появлением новых источников финансирования в виде фондов становится все больше предложения по стройке под предварительный договор аренды со стороны девелоперов и собственников земельных участков.

Уровень вакантности и запрашиваемые ставки аренды

На фоне появления в 2022 г. ряда вакантных блоков в качественных объектах компании получили возможность релоцироваться из менее качественного объекта в более качественный или реализовать отложенный спрос, который не был удовлетворен на рынке с нулевой вакансией.

По итогам первых трех месяцев 2023 г. наблюдалось активное восстановление складского рынка: доля вакантных площадей опустилась до значения 1,9% с трендом на дальнейшее снижение показателя на фоне стабильного спроса и низкого объема преимущественно законтракованного еще на этапе строительства спекулятивного ввода.

При этом накопленный за 2022 г. объем «скрытой вакантности» практически полностью перешел в рыночное предложение или законтракован: на конец марта показатель «скрытой вакантности» опустился до 0,9% (для сравнения — в III квартале 2022 г. доля «скрытой вакантности» почти достигала 4%).

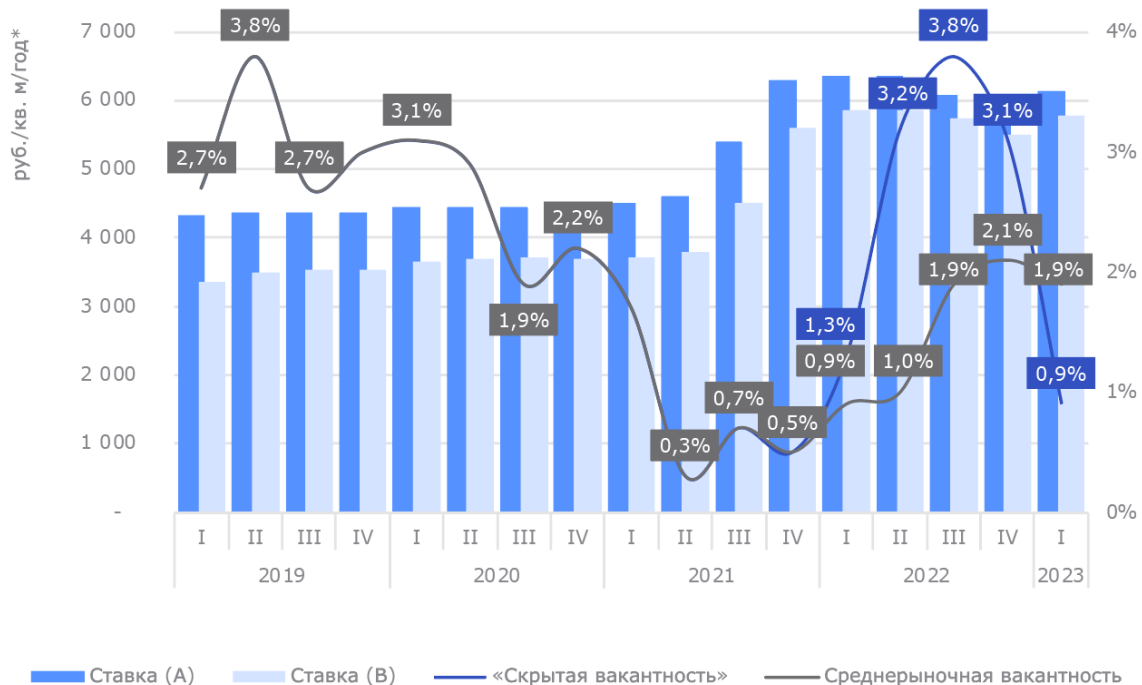
Собственники удерживают коммерческие условия благодаря накопленному дефициту и сохраняющемуся спросу на качественные площади. Как итог — средняя запрашиваемая ставка аренды за квартал увеличилась на 2% в классе А и составила 6 130 руб./кв. м/год, в классе В — на 5% до 5 790 руб./кв. м/год*, отражая небольшое отклонение на 1–3% к I кварталу 2022 г.

Медианные значения эксплуатационных платежей для качественных помещений классов А и В составляют 1 000–1 500 руб./кв. м/год. Наблюдается рост затрат на эксплуатацию складских объектов, фиксируется тенденция к увеличению операционных расходов до 2 000 руб./кв. м/год из-за повышения налоговой нагрузки собственников, удорожания обслуживания оборудования жизнеобеспечения объекта и роста стоимости поддержки инфраструктуры.

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 1 000–1 500 руб./кв. м/год.

Контакты

Складская недвижимость

Виктор Афанасенко
Региональный директор
Victor.Afanasenko@nikoliers.ru

Илья Янеев
Старший консультант
Ilia.Yaneev@nikoliers.ru

Кирилл Вечер
Старший консультант
Kirill.Vecher@nikoliers.ru

Исследования

Вероника Лежнева
Директор
Veronika.Lezhneva@nikoliers.ru

Алина Базаева
Руководитель, Санкт-Петербург
Alina.Bazaeva@nikoliers.ru

Маркетинг & PR

Ольга Бакулина, MCIM
Региональный директор
Olga.Bakulina@nikoliers.ru

Анна Сабина
Директор, Санкт-Петербург
Anna.Sabinina@nikoliers.ru

Copyright © 2023 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.



 **Nikoliers**

191186 Санкт-Петербург
Волынский пер., д. За
БЦ «Северная Столица»

Тел. +7 812 718 36 18
www.nikoliers.ru