

III квартал 2023 г.

Складская недвижимость

Россия | Санкт-Петербург

Таблица 1

Основные индикаторы рынка

Источник: Nikoliers

	I-III кв. 2021	I-III кв. 2022	I-III кв. 2023
Общий объем предложения, млн кв. м	3,56	3,75	4,27
Объем ввода, тыс. кв. м	138	171	242
Общий объем сделок, тыс. кв. м	501	240	454
Доля вакантных помещений, %	0,7	1,9	0,4
Запрашиваемая ставка аренды на конец сентября, руб./кв. м/год*			
Класс А	4 440	5 400	6 720
Класс В	3 900	4 500	5 920

*Ставки аренды указаны без учета ОПЕХ и НДС.

Медианные значения ОПЕХ для складских помещений классов А и В составляют 1 000–1 500 руб./кв. м/год.

Новое предложение

По итогам девяти месяцев 2023 г. в Санкт-Петербургской агломерации площадь введенных в эксплуатацию качественных складских объектов составила 242 тыс. кв. м, превысив на 41% показатель за аналогичный период 2022 г. В III квартале 2023 г. завершилось строительство 121 тыс. кв. м в составе трех объектов: нового корпуса в СК «Армада Парк» для компании «Сберлогистика» (108 тыс. кв. м), СК «Олимп Логистика» (6,2 тыс. кв. м) и мультитемпературного склада «Десерт-Фентези» (7,2 тыс. кв. м).

В настоящее время на петербургском рынке строится и анонсировано к строительству более 1,3 млн качественных складских площадей. Многие из этих объектов предполагают строительство по схеме built-to-suit или находятся в поиске якорного арендатора.

В случае завершения реализации всех запланированных ко вводу объектов, к концу 2023 г. рынок может пополниться еще на 136 тыс. кв. м.

График 1

Динамика объема ввода, объема сделок и доли вакантных площадей

Источник: Nikoliers



Спрос и ключевые сделки

Объем спроса за девять месяцев 2023 г. составил 454 тыс. кв. м, что почти в два раза превышает показатель за аналогичный период 2022 г. (240 тыс. кв. м). Объем спроса по итогам 2023 г. имеет все шансы приблизиться к рекорду 2021 г. (616 тыс. кв. м), когда, несмотря на дефицит свободных площадей, объем сделок на складском рынке Петербурга стал рекордным за 10 лет.

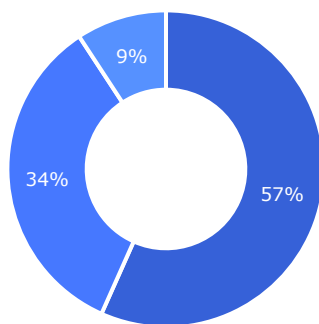
Дефицит предложения не стал ограничивающим фактором для заключения сделок. Увеличение запрашиваемых ставок аренды привело к ротации на рынке, а также к росту доли сделок формата BTS (57%):

- два объекта для Ozon в локациях Порошкино (118 тыс. кв. м) и Янино (118 тыс. кв. м);
- дистрибьюторы автомобильных запасных частей «Армтек» (12,5 тыс. кв. м) и «Шате-М плюс» (10 тыс. кв. м) в «PNK Парк Шушары-3».

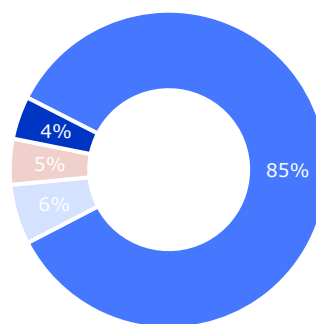
График 2

Структура спроса по типу сделок и по профилям арендаторов, I-III кв. 2023 г.

Источник: Nikoliers



- Built-to-suit
- Аренда
- Продажа



- Торговые и дистрибуционные компании
- Компании-производители
- Логистические компании
- Прочие компании

Доминирование (85%) в структуре спроса торговых и дистрибуционных компаний традиционно обеспечивают электронная коммерция и омниканальные ритейлеры, активно наращивающие свои складские мощности в регионе.

- онлайн-DIY-гипермаркет «ВсеИнструменты.ру» арендовал площади (60 тыс. кв. м) на территории «PNK Парк Шушары-3»;
- сеть косметических супермаркетов «Золотое Яблоко» арендовала склад в «ПСК Шушары» (7,1 тыс. кв. м).

Растет спрос со стороны игроков рынка ответственного хранения и 3PL-операторов, работающих с крупнейшими российскими ритейлерами и маркетплейсами:

- 3PL-оператор Dialog Terminal, предоставляющий полный комплекс логистических услуг, арендовал площади в MLP «Уткина Заводь» (8,5 тыс. кв. м) и Nordway (3 тыс. кв. м);
- фулфилмент-сервис по работе с маркетплейсами EasyPlace арендовал склад в СК «Маммингер» (2,4 тыс. кв. м).

Российские компании-производители активно развиваются на фоне закрепления тренда на импортозамещение:

- печатная компания «ПЕЧАТНЯ» арендовала склад в Nordway (6,8 тыс. кв. м);
- алкогольная компания Ladoga арендовала склад в «Логопарк Шушары» (6,8 тыс. кв. м);
- компания по производству крепежных изделий «Госкреп» арендовала склад в «Логопарк М10» в Шушарах (3 тыс. кв. м);
- косметический бренд Levvana арендовал склад на севере города (1,8 тыс. кв. м);
- производитель мебельных решений «Акантус Ателье» арендовал склад в ТЛК «Модуль Южный» (1,2 тыс. кв. м).

Уровень вакантности и запрашиваемые ставки аренды

В 2022 г. освобождение площадей компаниями, сокращающими присутствие на рынке России и региона, привело к освобождению части складских площадей, а также росту предложения «скрытой вакантности». Именно это стало сдерживающим фактором нарастающего с начала 2021 г. дефицита предложения и стабилизировало динамичный рост запрашиваемых ставок аренды.

Несмотря на все сложности, в 2023 г. компании уже частично адаптировались к новой реальности: перестроили логистику, нашли новых поставщиков сырья и продукции в дружественных странах и пересмотрели стратегии развития бизнеса.

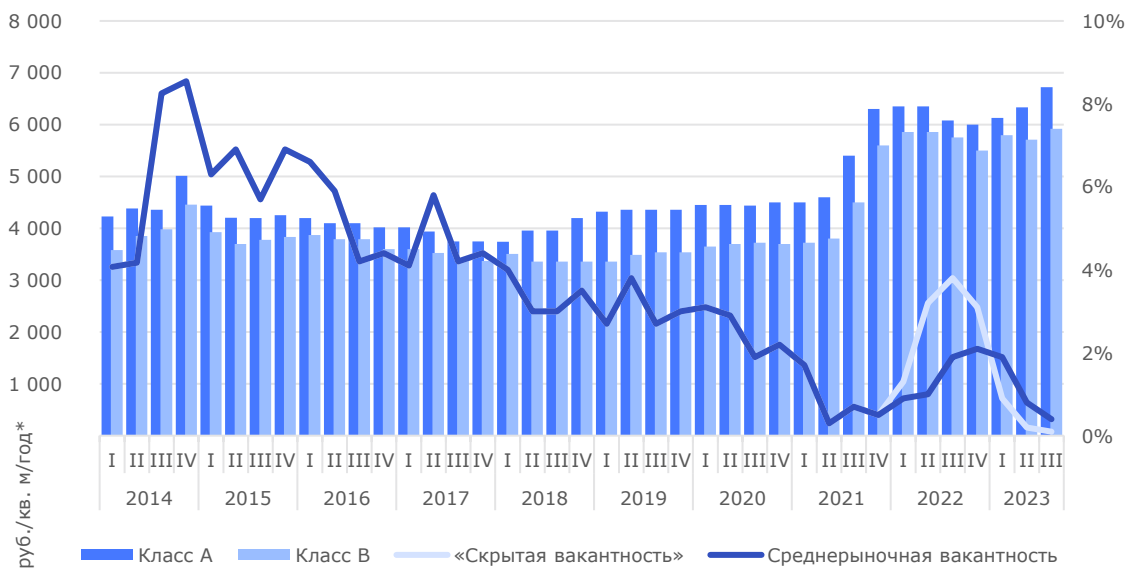
Продолжился рост маркетплейсов, тренд на импортозамещение простимулировал российских игроков занимать освободившиеся на рынке ниши, активно увеличивая товарную массу и формируя спрос на складские площади.

На фоне возросшей активности арендаторов и преимущественно законтрактованного еще на этапе строительства низкого объема нового спекулятивного предложения доля вакантных площадей в качественных классических складских объектах продолжала снижаться на протяжении всего 2023 г. и к концу сентября вновь достигла исторического минимума, составив 0,4% (около 15 тыс. кв. м).

График 3

Динамика доли вакантных помещений, «скрытой вакантности» и запрашиваемых ставок аренды по классам*

Источник: Nikoliers

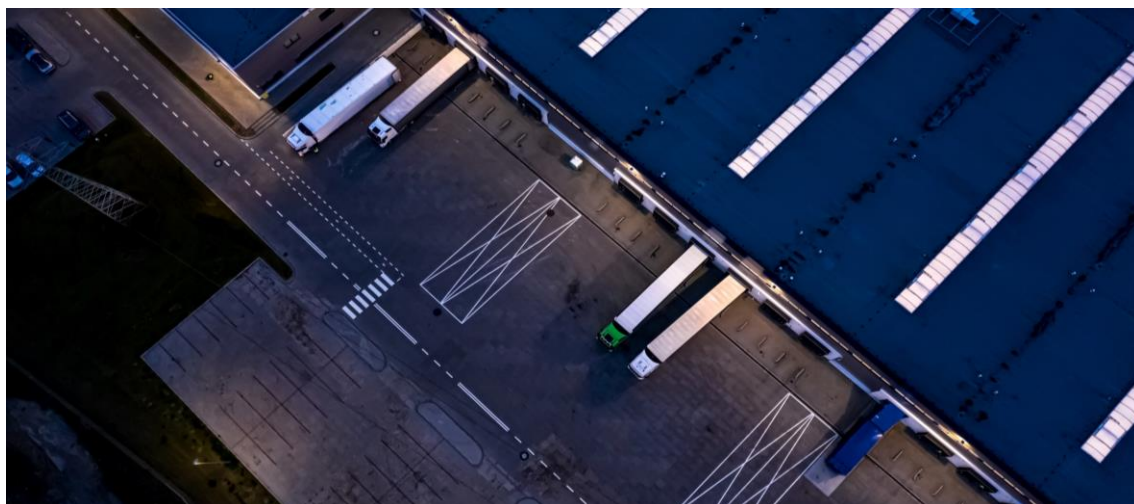


*Ставки аренды указаны без учета ОРЕХ и НДС.

Медианные значения ОРЕХ для складских помещений классов А и В составляют 1 000–1 500 руб./кв. м/год.

За год средние запрашиваемые арендные ставки в классе А увеличились на 12,0% до 6 720 руб./кв. м в год*, в классе В — на 7,6% до 5 920 руб./кв. м в год*. При этом в объектах, расположенных в черте городе или наиболее востребованных локациях, ставка превысила 8 000 руб./кв. м в год*.

Несмотря на активное строительство качественных складских объектов в регионе, новые площади практически не доходят до открытого рынка, поскольку законтрактованы еще на этапе строительства проекта. Средние запрашиваемые ставки на блоки в строящихся объектах приближены и иногда превышают среднерыночный показатель в готовых объектах — 5 950–6 770 руб./кв. м в год*.



Тенденции и прогнозы

Спрос на качественные складские помещения в регионе по-прежнему высок.

Существующие спекулятивные объекты не могут удовлетворить текущий спрос. При этом запросы на поиск складских мощностей продолжают возрастать из-за сохраняющейся на высоком уровне активности маркетплейсов, а также роста интереса со стороны российских производственных компаний и операторов, оказывающих услуги ответственного хранения.

Высокая активность арендаторов продолжает драйвить арендные ставки.

В условиях фактического отсутствия вакантных площадей многие собственники не торопятся озвучивать запрашиваемую ставку, сперва собирая предложения от потенциальных арендаторов. Как результат, запрашиваемая собственником ставка может существенно увеличиться в процессе переговоров, что подталкивает и остальных собственников увеличивать ставки аренды на рынке.

Продолжает укрепляться тренд на «упаковку» складских объектов в ЗПИФН.

В текущей конъюнктуре для частных инвесторов складская недвижимость особенно привлекательна, т. к. доходность в качественных объектах остается на высоком уровне.

ЗПИФН приобретают активы, реализованные девелоперами для федеральных розничных сетей и ключевых маркетплейсов, а также логистов, обеспечивающих их деятельность.

- Central Properties приобрела у европейской компании Logisor склад в Шушарах с целью формирования ЗПИФ УК PARUS Asset Management.
- УК «Современные Фонды Недвижимости» (ЗПИФ «Современный Арендный бизнес 7») приобрела активы ЗПИФ «ПНК-Рентал», в том числе РЦ «Вкусвилл» в «ПНК парк Шушары 3».



Виктор Афанасенко
 Региональный директор,
 Руководитель департамента складской
 и индустриальной недвижимости

Дефицит готового предложения и запросы клиентов на специфические здания (например, на фулфилмент-центры и температурные склады) возвращают рынок к сделкам формата built-to-suit. Однако искать площадки под строительство складов в удобных локациях становится всё труднее, а строить объекты — дороже. На фоне высокой волатильности рынка себестоимость строительства к моменту окончания реализации проекта может увеличиться по отношению к изначально заложенной. На это среди прочего влияет как рост стоимости строительства (материалов и работ), так и увеличение стоимости банковского финансирования.

В условиях сохраняющейся неопределенности и сложности прогнозирования, на рынке более активными останутся только самые опытные девелоперы, которые умеют управлять себестоимостью строительства и контролировать сроки девелопмента, а также верно распределять приоритеты строительства в подготовленных парках — от распределения этапов строительства комплекса на фазы до строительства по схеме BTS в продажу, а не аренду (или привлечение покупателя-инвестора после завершения строительства).

Контакты

Складская, индустриальная недвижимость и земля

Виктор Афанасенко
Региональный директор
+7 495 258 5151
Victor.Afanasenko@nikoliers.ru

Илья Янеев
Старший консультант,
Санкт-Петербург
Iliia.Yaneev@nikoliers.ru

Кирилл Вечер
Старший консультант,
Санкт-Петербург
Kirill.Vecher@nikoliers.ru

Блок поддержки бизнеса

Ольга Бакулина, MCIM
Руководитель
+7 495 258 5151
Olga.Bakulina@nikoliers.ru

Анна Сабина
Директор по маркетингу,
Санкт-Петербург
+7 812 718 3618
Anna.Sabinina@nikoliers.ru

Исследования

Алина Базаева
Руководитель,
Санкт-Петербург
+7 812 718 3618
Alina.Bazaeva@nikoliers.ru

Алёна Жукова
Младший аналитик
+7 904 600 8589
Alyona.Zhukova@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