

I кв. 2024 г.

Складская недвижимость

Россия | Санкт-Петербург

Макроэкономическая ситуация

Основные макроэкономические показатели рынка

Источник: Банк России

	2022	2023	2024П	2025П	2026П
ВВП (%, г/г)	-1,2	3,6	1,8	1,5	1,5
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	11,9	7,4	5,2	4,1	4,0
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год)	10,6	9,9	14,5	9,4	7,5
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	67,4	85,2	91,2	93,8	95,0
Уровень безработицы (%, дек.)	3,6	3,0	3,0	3,1	3,2
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	641	465	472	489	490
Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	347	379	384	397	408
Цена на нефть марки Brent (долл. США за баррель, в среднем за год)	99	82	80	78	75

Сохранение ключевой ставки ЦБ на уровне 16% продолжает негативно влиять на увеличение затрат на проектное финансирование, что воздействует как на темпы возведения складских объектов, так и на принятие решения об их строительстве. Это, в свою очередь, отражается на котировке ставок аренды, делая их менее доступными для потенциальных потребителей.

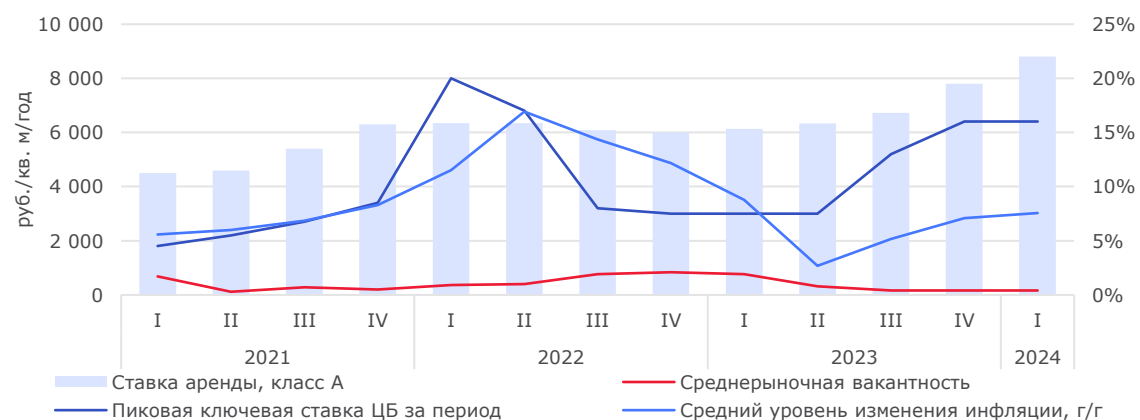
Во второй половине текущего года ожидается незначительное снижение ключевой ставки ЦБ, однако, предположительно, она останется на относительно высоком уровне.

Накопленное инфляционное давление предыдущих лет, а также сдерживающие факторы роста 2022 г. привели к заметному скачку арендной ставки в 2023 г. на фоне рекордного спроса и околонулевой вакансии.

Ожидаемая корректировка ИПЦ вниз до 5,2% в текущем году будет способствовать стабилизации цен на операционную деятельность и издержки собственников, а также повысит вероятность снижения ключевой ставки ЦБ к концу года. Более доступные условия заемного финансирования могут стать стимулом для роста девелоперской активности.

Корреляция средневзвешенной ставки аренды (без ОРЕХ и НДС), уровня вакантности, ключевой ставки ЦБ и инфляции

Источник: Nikoliers



Основные индикаторы рынка

Источник: Nikoliers

	2022	2023	I кв. 2024	2024П
Общий объем предложения, тыс. кв. м	4 427	4 809	4 822	5 595
Объем ввода, тыс. кв. м	547	383	119	891
Общий объем спроса, тыс. кв. м	318	966	60	602
Доля вакантных помещений, %	2,1%	0,4%	0,4%	0,1%
Запрашиваемая ставка аренды, руб./кв. м/год*				
Класс А	6 000	7 800	8 800	9 355
Класс В	5 500	6 840	7 200	8 560

*Ставки аренды указаны без учета ОРЕХ и НДС на готовые сухие складские помещения.
Медианные значения ОРЕХ для складских помещений классов А и В составляют 1 000-1 500 руб./кв. м/год.

Основные индикаторы рынка

На рынке складской недвижимости Санкт-Петербурга продолжают тенденции, намеченные во II полугодии 2023 г.

Рост арендных ставок до пиковых значений за всю историю развития рынка и острый дефицит вакантных площадей напрямую влияют на поведение всех участников рынка и показатели объема удовлетворенного спроса, который по итогам I квартала 2024 г. составил 60 тыс. кв. м.

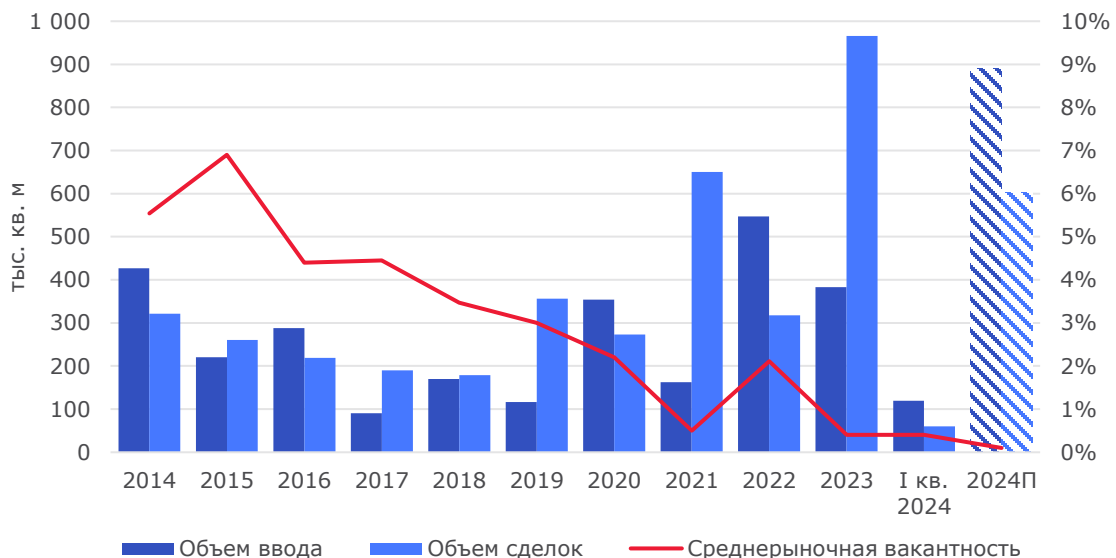
На данный момент предпосылки к кардинальным изменениям текущей ситуации нет: новое спекулятивное предложение, ожидающееся к вводу в 2024 г., не сможет

в полной мере закрыть потребности заинтересованных ввиду того, что преобладающая доля площадей уже законтрактована. При этом клиентам с запросами на крупные площади в большинстве случаев не остается вариантов, кроме как заключение сделок формата BTS.

В течение всего года ожидается дальнейший рост ставок аренды и обострение ситуации снижения уровня вакантных площадей до исторически рекордных показателей.

Динамика ввода новых площадей, суммы сделок и доли вакантных площадей

Источник: Nikoliers

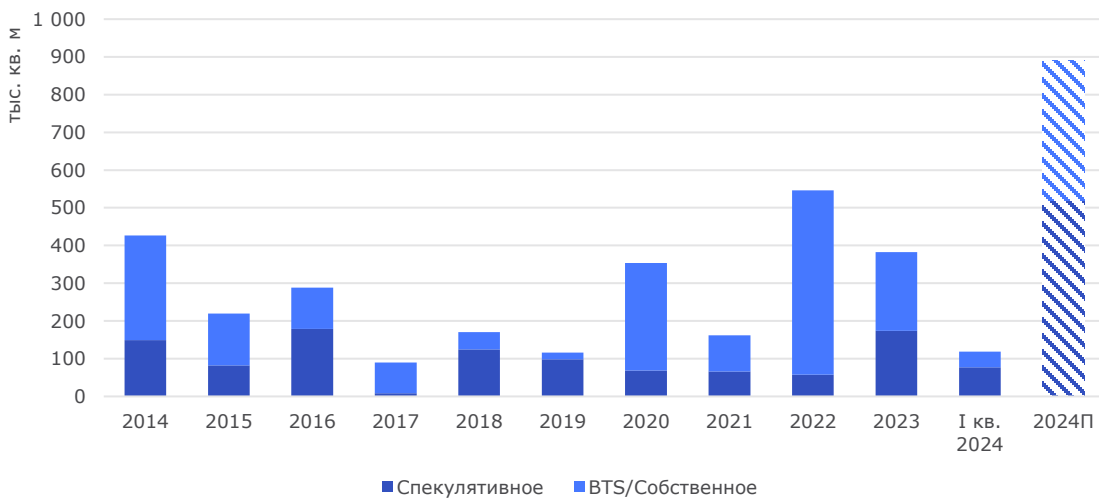


Предложение

По итогам I квартала 2024 г. рынок складской недвижимости Санкт-Петербурга показал максимальный объем ввода складских площадей в сравнении с аналогичными периодами всех предыдущих лет — более 119 тыс. кв. м, что в большинстве своем вызвано вводом в эксплуатацию крупного транспортно-логистического комплекса от группы «Адмирал» на Волхонском шоссе площадью 69 тыс. кв. м, который полностью арендовал маркетплейс Ozon в конце прошлого года, и склада «SKRAP Бугры» (27 тыс. кв. м), который был построен под нужды оптового поставщика. Данные объекты в сумме составляют 80% нового ввода за I квартал 2024 г.

Спекулятивное и BTS-строительство

Источник: Nikoliers

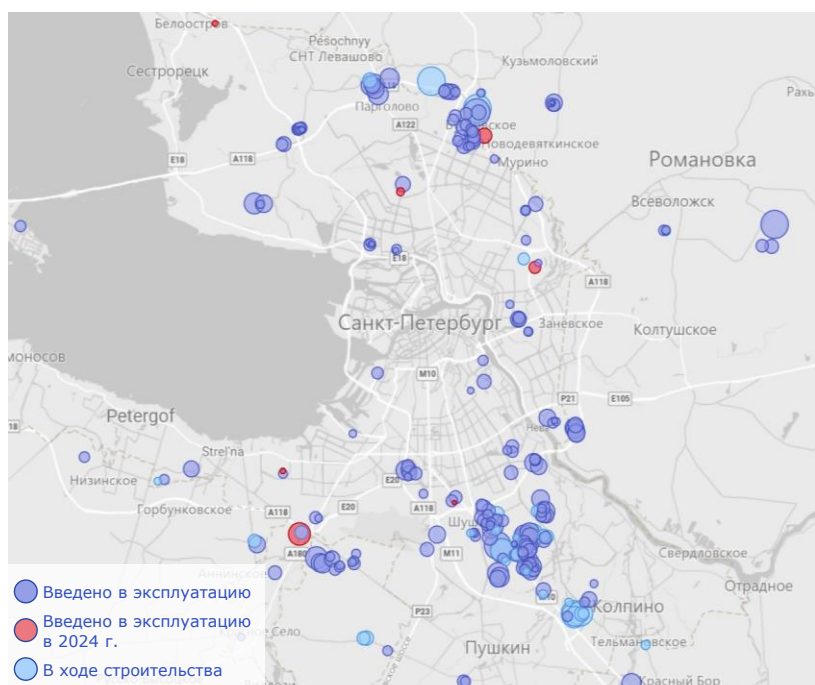


На сегодняшний день девелоперами анонсирован годовой ввод на уровне 900 тыс. кв. м, из них 42% приходится на built-to-suit и собственное строительство и 58% — на спекулятивные объекты.

При условии, что все заявленные к вводу проекты будут построены, общий объем складского предложения Санкт-Петербурга перешагнет отметку в 5 млн кв. м.

Географическое распределение складских объектов Санкт-Петербурга

Источник: Nikoliers



Спрос

По итогам I квартала 2024 г. объем спроса на рынке складской недвижимости Санкт-Петербургской агломерации составил 60,3 тыс. кв. м. Этот показатель в 2,5 раза меньше результата за аналогичный период прошлого года. Однако столь внушительный спад не олицетворяет сокращение потребности в складских помещениях, а, наоборот, указывает на то, что на рынке мало опций, способных закрыть запросы заинтересованных.

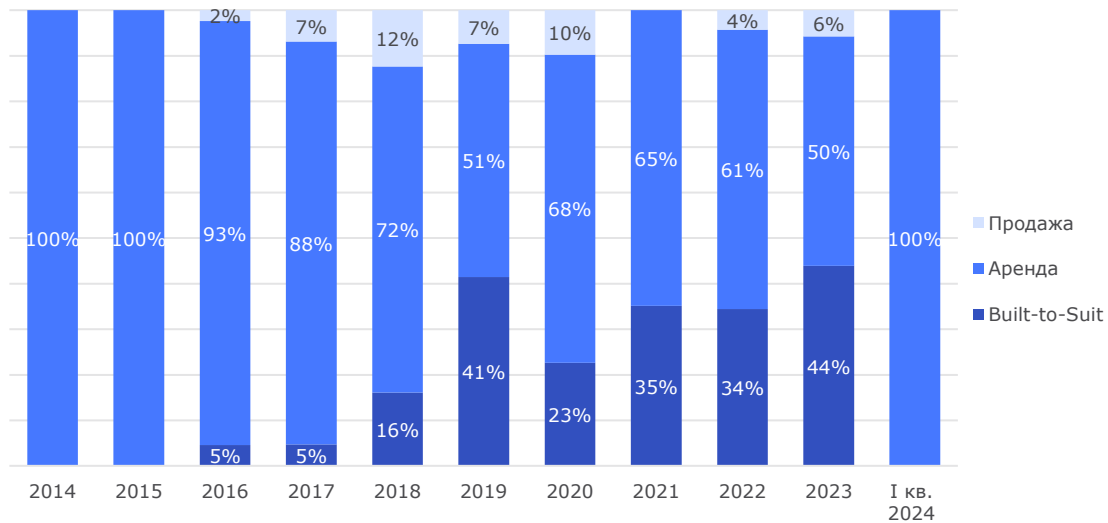
81% от объема заключенных сделок аренды и продажи сформировали сделки со стороны маркетплейсов — они арендовали в общей сложности 49 тыс. кв. м. Самой крупной сделкой за первые три месяца текущего года стала субаренда складского блока площадью 28 тыс. кв. м онлайн-ритейлером Wildberries у компании «ВсеИнструменты.ру» в ИП «PNK парк Шушары 3».

Сделок формата built-to-suit в первом квартале зафиксировано не было, однако в условиях острого дефицита свободных складских помещений заключение таких контрактов ожидается в течение года.

Всего по итогам 2024 г. объем заключенных сделок аренды и продажи ожидается на относительно высоком уровне, хоть и уступающем на 38% показателю 2023 г., — 600 тыс. кв. м.

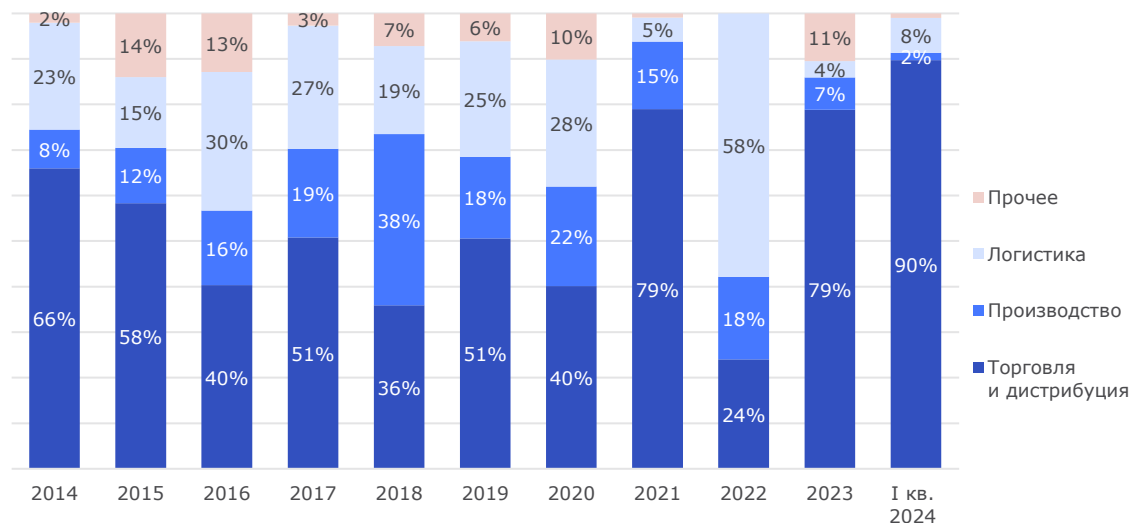
Структура спроса по типу сделок

Источник: Nikoliers



Структура спроса по профилям арендаторов

Источник: Nikoliers



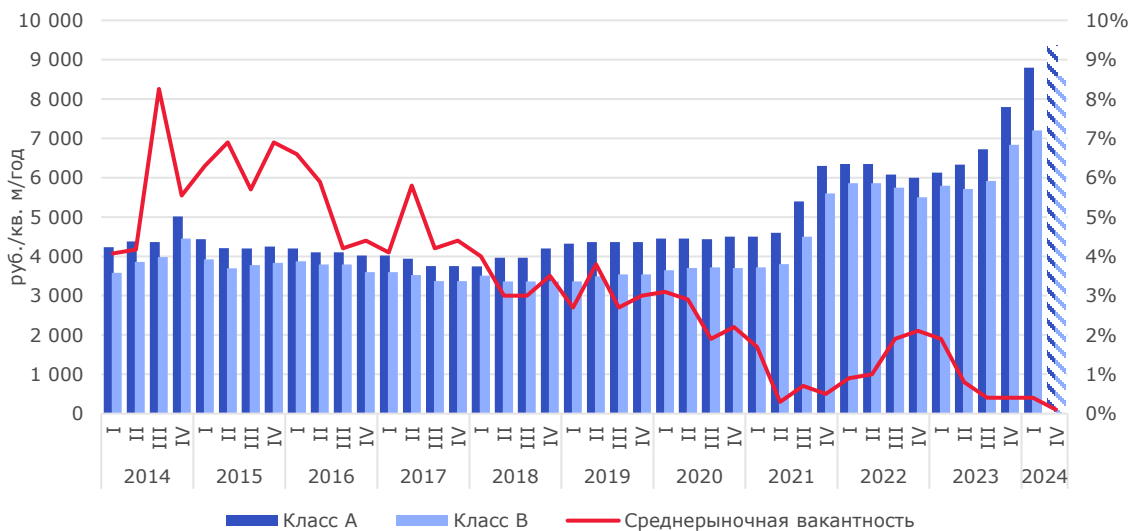
Вакантность и ставки аренды

На рынке недвижимости Санкт-Петербурга сохраняется дефицит свободных складских помещений, несмотря на ожидаемый вывод на рынок крупного объема спекулятивного предложения. Высокая деловая активность, наблюдаемая в 2023 г., привела к быстрому поглощению доступных опций. Таким образом, доля вакантных площадей на рынке сохраняется на уровне ниже 1,0% на протяжении четырех кварталов. По итогам марта индикатор зафиксировался на отметке 0,4% (или 18 тыс. кв. м). При этом предложение в субаренду, наблюдавшееся в 2022-2023 гг., полностью вымылось с рынка.

Средневзвешенная ставка аренды на готовые свободные складские блоки класса А Санкт-Петербурга увеличилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 44% до 733 руб./кв. м/мес. (без учета ОПЕХ и НДС). Таким образом, арендный платеж, включающий операционные расходы и НДС, в готовых свободных блоках класса А достигает 1 000 руб./кв. м/мес. Однако нередко встречаются случаи, когда в ходе «аукционов» среди претендентов на особенно привлекательные блоки арендная ставка заметно превышает среднее значение.

Динамика доли вакантных помещений и запрашиваемых ставок аренды по классам*

Источник: Nikoliers



*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.



Тенденции и прогнозы

Рост ротации арендаторов в ответ на увеличение арендных ставок на складские помещения

В контексте роста арендных ставок на складские помещения наблюдается увеличение ротации арендаторов.

Арендаторы, сталкиваясь с новыми условиями договоров, в частности более высокими ставками, вынуждены либо соглашаться на эти изменения, рискуя финансовой стабильностью, либо искать альтернативные варианты.

Альтернативы включают в себя подбор складских помещений с более доступными арендными ставками, но часто это означает уступки в качестве и удобстве.

Ряд арендаторов рассматривают переезд в объекты с худшими характеристиками или ниже классом. Другая часть клиентов ищет похожие помещения, но уже в большей удаленности от города или даже в другом близлежащем регионе.

Увеличение заинтересованности в опции приобретения и наращивания собственных складских активов

Арендаторы всё чаще рассматривают возможность приобретения собственных складских помещений или даже земельных

участков с последующим строительством складских объектов под индивидуальные потребности.

В 2023 г. в агломерации отмечено значительное увеличение числа сделок по приобретению земельных участков для строительства промышленных и складских объектов. Общая площадь купленной земли превысила 100 га, что свидетельствует о стремлении предприятий к обеспечению устойчивых складских мощностей в условиях растущей конкуренции и ограниченного предложения в спекулятивных объектах.

Экономическая обоснованность такого подхода заключается в том, что владение собственными складскими помещениями или земельными участками позволяет компаниям контролировать издержки, инвестировать избытки прибыли и развивать свои производственные и логистические операции.

Выявленный тренд, вероятно, будет продолжать развиваться в ближайшие годы в ответ на сохраняющийся дефицит складских площадей и давление на арендные ставки.

Виктор Афанасенко

Региональный директор
Руководитель департамента складской и индустриальной недвижимости

«Санкт-Петербург, являясь вторым крупнейшим рынком складской недвижимости в стране, не перестает быть востребованным для потребителей и привлекательным для девелопмента и инвестиций.

На данный момент Северная столица характеризуется как рынок арендодателя, что является следствием поглощения практически всех свободных опций в 2023 г.

Для достижения баланса рынку необходим дополнительный объем спекулятивного предложения. Девелоперы заинтересованы в возведении складской инфраструктуры в агломерации, однако в настоящее время они ожидают изменения конъюнктуры рынка. При текущем экономическом климате активного спекулятивного строительства следует ожидать не ранее 2025 г.»



Специализированные отчеты 2023

Путеводитель по стоимости
капитального строительства

[Посмотреть](#)

Путеводитель по стоимости отделки
и инженерного оснащения:
офисы, квартиры, апартаменты

[Посмотреть](#)

Развлечения в большом городе

[Посмотреть](#)

Рынок light industrial.
Москва и Санкт-Петербург

[Посмотреть](#)

Туристическая отрасль
«Трёх столиц»

[Посмотреть](#)



Услуги Nikoliers



Офисная
недвижимость



Складская
недвижимость



Торговая
недвижимость



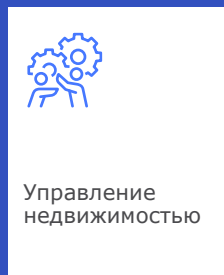
Жилая
недвижимость



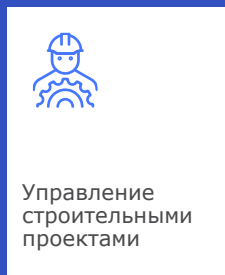
Гостиничная
недвижимость



Земельные
участки



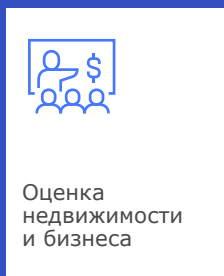
Управление
недвижимостью



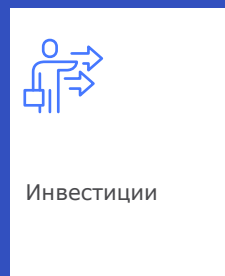
Управление
строительными
проектами



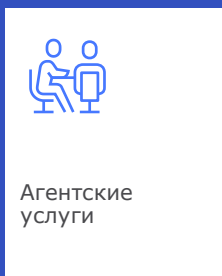
Стратегический
консалтинг



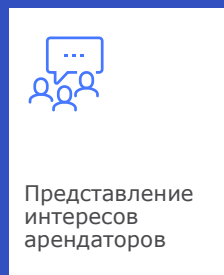
Оценка
недвижимости
и бизнеса



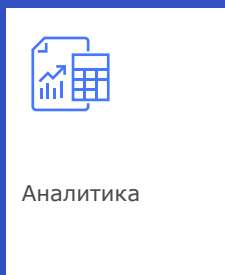
Инвестиции



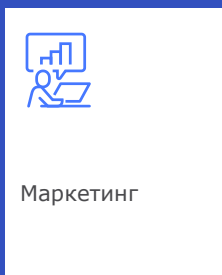
Агентские
услуги



Представление
интересов
арендаторов



Аналитика



Маркетинг

Команда Nikoliers

Николай Казанский FRICS, CCIM
Управляющий партнер
nikolay.kazanskiy@nikoliers.ru

Владимир Сергунин к.э.н., PhD, MSF
Партнер
vladimir.sergunin@nikoliers.ru

Анна Никандрова
Партнер
anna.nikandrova@nikoliers.ru

Игорь Темнышев
Партнер
igor.temnyshev@nikoliers.ru

Дмитрий Романов
Партнер | Региональный директор
Департамент оценки
dmitry.romanov@nikoliers.ru

Андрей Косарев
Партнер, ОАЭ
andrey.kosarev@nikoliers.com

Ольга Бакулина MCIM
Руководитель блока поддержки бизнеса
Департамент маркетинга, PR и аналитики
olga.bakulina@nikoliers.ru

Ирина Песоцкая
Главный операционный директор
irina.pesotskaya@nikoliers.ru

Екатерина Аридова
Генеральный директор | Санкт-Петербург
ekaterina.aridova@nikoliers.ru

Виктор Афанасенко
Региональный директор
Департамент складской и индустриальной
недвижимости, земли
victor.afanasenko@nikoliers.ru

Кирилл Голышев
Региональный директор
Департамент жилой недвижимости
и девелопмента земли
kirill.golyshev@nikoliers.ru

Татьяна Дивина
Региональный директор
Департамент исследований
tatiana.divina@nikoliers.ru

Владислав Николаев
Региональный директор
Департамент стратегического консалтинга
vladislav.nikolaev@nikoliers.ru

Денис Платов
Директор департамента рынков капитала
denis.platov@nikoliers.ru

Ирина Царькова
Директор департамента торговой недвижимости
irina.tsarkova@nikoliers.ru

Виктория Горячева
Заместитель руководителя
Департамент офисной недвижимости
victoriya.goryacheva@nikoliers.ru

Контакты

Складская, индустриальная недвижимость и земля

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

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

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

Блок поддержки бизнеса

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

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

Исследования

Татьяна Дивина
Региональный директор
+7 495 258 5151
Tatiana.Divina@nikoliers.ru

Кирилл Орищенко
Аналитик
+7 495 258 5151
Kirill.Orishchenko@nikoliers.ru

Copyright © 2024 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