

## Итоги I полугодия 2017 года на рынке складской недвижимости Петербурга

19 июля, г. Санкт-Петербург

### Основные выводы

- В I полугодии 2017 г. в эксплуатацию было введено 33 тыс. м<sup>2</sup> качественных складских площадей, при этом поступление на рынок спекулятивных площадей было минимальным.
- Чистое поглощение качественных складских площадей по итогам полугодия составило 23 тыс. м<sup>2</sup>.
- В связи с ротацией арендаторов произошел рост вакансии в классе А.
- Запрашиваемые ставки аренды качественных складских комплексов в среднем стабильны и остаются на уровне конца 2016 г.

### Ключевые события

- В течение полугодия на территории Санкт-Петербурга и Ленинградской области завершилось строительство семи промышленных предприятий.
- Компания Raven Russia приобрела логистический парк «Гориго» общей площадью 85 тыс. кв. м, расположенный в Ломоносовском районе Ленинградской области.

### Предложение

В I полугодии 2017 г. в эксплуатацию было введено 33 тыс. м<sup>2</sup> качественных складских площадей, что на 77% ниже показателя аналогичного периода прошлого года, из них в спекулятивном сегменте рынок пополнился минимальным объемом – 1,5 тыс. м<sup>2</sup>. Ключевым объектом, поступившим на рынок в течение полугодия, является складской комплекс логистической группы «Адмирал-ТСВ», расположенный на территории индустриального парка «Марьино». Складская площадь комплекса класса А составляет 18 тыс. м<sup>2</sup>.

По итогам полугодия суммарный объем качественных складских площадей Санкт-Петербурга и Ленинградской области составил 3,15 млн м<sup>2</sup>. Суммарное свободное предложение на рынке качественной складской недвижимости составило 190 тыс. м<sup>2</sup>. В течение рассматриваемого периода суммарная вакантная площадь увеличилась на 10 тыс. м<sup>2</sup> преимущественно в классе А. Доля свободных площадей в классе А составила 5,4%, в классе В – 7,1%.

### Спрос

Ситуация в складском сегменте рынка недвижимости Санкт-Петербурга постепенно стабилизируется. На протяжении полугодия наблюдались положительные тенденции. В первую очередь отмечен рост спроса со стороны арендаторов, что подтверждается заключением целого ряда крупных сделок, в том числе по аренде строящихся складских площадей. Также отмечается активность компаний, оперирующих в сферах торговли, логистики и дистрибуции.

Общий объем сделок аренды по итогам полугодия превысил 95 тыс. м<sup>2</sup>, при этом с участием Knight Frank St.Petersburg заключены сделки аренды производственно-складских помещений

суммарной площадью более 43 тыс. м<sup>2</sup>.

Среди сделок продажи стоит отметить крупнейшую – приобретение компанией Raven Russia **логистического парка «Гориго»** общей площадью 85 тыс. м<sup>2</sup>, расположенного в Ломоносовском районе Ленинградской области.

Чистое поглощение качественных складских площадей по итогам полугодия составило 23 тыс. м<sup>2</sup>, в сравнении с аналогичным периодом прошлого года показатель снизился на 79%. Стоит отметить, что основной объем поглощения I полугодия 2016 г. был достигнут за счет вывода на рынок площадей, реализованных по схеме built-to-suit или предназначенных под собственные нужды компаний. Динамика ввода в эксплуатацию площадей, ориентированных на данные схемы использования, в 2017 г. значительно ниже.

Хотя интерес к built-to-suit по-прежнему высок, изменился характер запросов: если ранее дистрибьюторские компании ориентировались в основном на долгосрочную аренду, то в текущий момент заказчики преимущественно нацелены на последующую покупку построенных под них складских площадей. В целом, наблюдается устойчивый рост интереса к формату, и, помимо дистрибьюторов, высокая заинтересованность отмечается у производственных компаний. Реализация данного объема прогнозируется после 2017 г.

### **Коммерческие условия**

Запрашиваемые ставки аренды качественных **складских комплексов** в среднем стабильны и остаются на уровне конца 2016 г., пообъектное изменение незначительно. Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды по итогам полугодия в классе А составила 470 руб./м<sup>2</sup>/мес., включая НДС и ОР.

В классе В ставка аренды составила 436 руб./м<sup>2</sup>/мес., включая НДС и ОР. По сравнению с итогами 2016 г. уровень средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды в классе В увеличился на 3% в связи с изменением структуры предложения вакантных площадей.

Спрос на аренду помещений производственного назначения в основном ориентирован на объекты, расположенные в черте города. Наиболее интересными являются помещения, расположенные на 1-м этаже площадью от 1 до 2 тыс. м<sup>2</sup>. В структуре производственных запросов преобладают заявки на долгосрочную аренду со средним бюджетом 370 руб./м<sup>2</sup>/мес., включая НДС и ОР.

### **Прогноз**

Суммарный объем ввода по итогам года прогнозируется на уровне как минимум в 2 раза ниже в сравнении с аналогичным показателем 2016 г. Согласно заявленным девелоперами планам, до конца 2017 г. прирост площадей составит еще около 70 тыс. м<sup>2</sup>, из них половина предназначена для рынка аренды. Основными строящимися спекулятивными объектами, запланированными к вводу, являются 5-й и 6-й корпуса комплекса «Октавиан» во Всеволожском районе и 4-я очередь складского комплекса «Орион» в Выборгском районе.

Существенный рост девелоперской активности, в том числе в спекулятивном сегменте, ожидается в 2018 г.

Из ключевых проектов стоит отметить развитие **логистических комплексов** Armada Park и Nordway, где проектируются новые очереди, предназначенные для рынка аренды, их суммарная складская площадь превышает 80 тыс. м<sup>2</sup>. Рост запрашиваемых арендных ставок качественных **складских комплексов** возможен в конце 2017 г. по мере поглощения объема вакантных площадей на фоне низкого годового ввода.

Несмотря на то, что на рынке вакантно 190 тыс. м<sup>2</sup> складских площадей классов А и В, найти свободную площадь больших форматов от 10 тыс. м<sup>2</sup> сложно. А спрос на такие помещения есть. Этим объясняется рост интереса клиентов к формату built-to-suit с последующей покупкой построенного объекта. Сейчас ведущие девелоперы способны предложить высочайшее качество строительства объекта, сохранив при этом доступную для потребителя цену. И это важный момент в развитии складского рынка: сделки по аренде начинают уступать преимуществу сделкам по продаже.

[← к разделу Аналитика](#)

---

Источник: [Arendator.ru](#)

Ключевые слова: [Склады](#), [Распределительные центры](#), [Логистические центры](#),  
[Логистические комплексы](#)