

# Пресс-релиз

14 июля, 2020 г.

## Итоги I полугодия 2020 года. Складская и индустриальная недвижимость

### Санкт-Петербург, Россия

#### ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ. ДИНАМИКА

	Класс А	Класс В
Суммарная арендопригодная площадь качественных складских комплексов, тыс. м <sup>2</sup>		3 727 ↑
в том числе, тыс. м <sup>2</sup>	2 371	1 356
Суммарная площадь качественных складских комплексов, сдаваемых в аренду, тыс. м <sup>2</sup>		2 268 ↑
Введено в I пол. 2020 г., тыс. м <sup>2</sup>		12 ↓
Суммарная площадь вакантных площадей, тыс. м <sup>2</sup>		96 ↑
в том числе, тыс. м <sup>2</sup>	41	55
Доля свободных помещений, %	1,7 ↓	4,1 ↑
Чистое поглощение качественных складских площадей, тыс. м <sup>2</sup>		225,6 ↑
Объём сделок, тыс. м <sup>2</sup> **		177,5 ↑
сделки по аренде и покупке в готовых объектах, м <sup>2</sup>		91,6
сделки по строительству новых объектов, м <sup>2</sup>		85,9
Запрашиваемые арендные ставки, руб./ м <sup>2</sup> /мес. (включая НДС и операционные расходы)***	500-550	400-550
Средневзвешенная арендная ставка, руб./ м <sup>2</sup> /год (не включая НДС и операционные расходы)***	3 950	3 150

\* в сравнении с итогами 2019 г.

\*\* в сравнении с I полугодием 2019 г.

\*\*\* Здесь и далее запрашиваемые ставки аренды на стандартный сухой склад

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2020

#### ПРЕДЛОЖЕНИЕ

По итогам I полугодия 2020 г. на рынке качественной складской недвижимости Петербурга было введено в эксплуатацию 12 тыс. м<sup>2</sup> новых площадей, из них около 60% были построены для собственных нужд компаний. При этом данный объём был введён за первые три месяца года, а в период с апреля по июнь 2020 г. не было введено ни одного нового объекта.

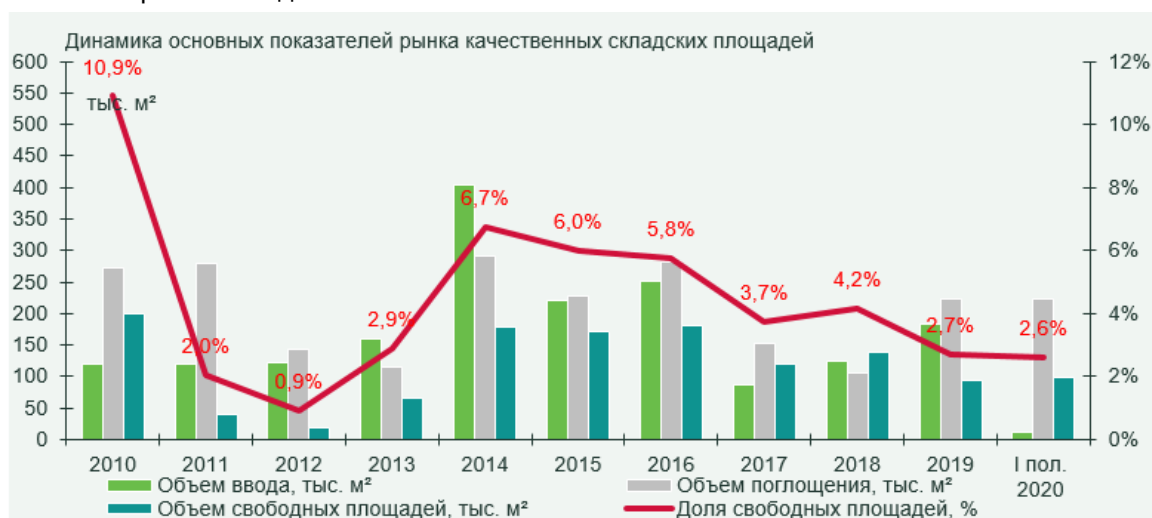
# Пресс-релиз

Суммарная арендопригодная площадь качественных складских комплексов составила 3,7 млн м<sup>2</sup>, при этом на долю спекулятивного рынка пришлось 61% складских площадей. Достигнуть данного показателя удалось за последний год (по сравнению с итогами I полугодием 2019 г.), за счёт строительства и ввода в эксплуатацию нескольких крупных объектов, а также реформирования некоторых качественных и ранее производственных площадок, в том числе под складские функции. До конца года спекулятивный рынок пополнит новый складской комплекс «Марвел-Логистика».



По итогам июня 2020 г. количество свободного предложения насчитывало 96 тыс. м<sup>2</sup> складских площадей. По сравнению с итогами 2019 г. показатель увеличился незначительно – на 1,8%, преимущественно за счёт пополнения рынка новыми объектами в классе В, в связи с чем доля свободных помещений в данном классе составила 4,1%, увеличившись на 1,1 п. п. Противоположная ситуация сложилась в классе А, где доля вакантного предложения уменьшилась на 0,8 п. п. составив по итогам I полугодия 2020 г. 1,7%.

Объём чистого поглощения за полугодие составил 223 тыс. м<sup>2</sup>, что соответствует годовому показателю прошлого года.



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2020

# Пресс-релиз

Тревожные предположения и прогнозы ряда участников рынка, которые начали формироваться в начале апреля, сменились консервативными тенденциями к середине 2020 г. Активность не уменьшилась, не отмечалось переездов и сокращения арендованных площадей, преобладающая часть арендаторов пыталась сохранить свои позиции.

## Объекты, введенные в эксплуатацию в I полугодии 2020 г.

Назначение объекта	Адрес	Класс	Площадь, тыс. м <sup>2</sup>
Для собственных нужд	Волхонское ш., д. 2Б	В	5,8
Спекулятивный склад	Домостроительная ул., д. 3/А	В	5,1
Для собственных нужд	Девятого Января ул., д. 15/2А	В	1,0

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2020

## СПРОС

I полугодие 2020 г. отметилось высоким спросом на рынке складской и индустриальной недвижимости Санкт-Петербурга. Суммарно объем сделок аренды и продажи составил 177,5 тыс. м<sup>2</sup>, что на 8% превышает аналогичный показатель I полугодия 2019 г. На 30% увеличилось количество сделок по аренде и продаже готовых объектов, при этом количество сделок по строительству новых объектов уменьшилось на 9%.

Наибольшую активность на рынке проявили федеральные операторы, которые либо расширяли свой бизнес в регионе, либо впервые выходили на рынок Санкт-Петербурга, в результате на их долю пришлось 55% сделок от всего объема.

Традиционно в сделках аренды преобладают компании розничной торговли, их доля по итогам I полугодия 2020 г. составила 51%. При этом за полугодие значительно увеличилась доля сделок производственных (+ 8 п. п.) и дистрибуционных компаний (+ 8 п. п.).



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2020

# Пресс-релиз

## Крупнейшие сделки, заключенные в I полугодии 2020 г.

Компания	Площадь, тыс. м <sup>2</sup>	Объект	Класс объекта	Тип сделки
Эксклюзив	37	РУСИЧ-Шушары	A	BTS
Fix Price*	35,4	РНК Парк Софийская 2	A	BTS
Ozon*	28,7	Марвел-Логистика	A	Аренда
Петропрофиль Плюс*	12	ПАКТУМ Холдинг	B	Аренда
ФрутБук	10	ОРЦ Фуд Маркет	A	BTS
Утконос*	9,4	Интертерминал	B	Аренда

\* Сделки при участии Knight Frank

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2020

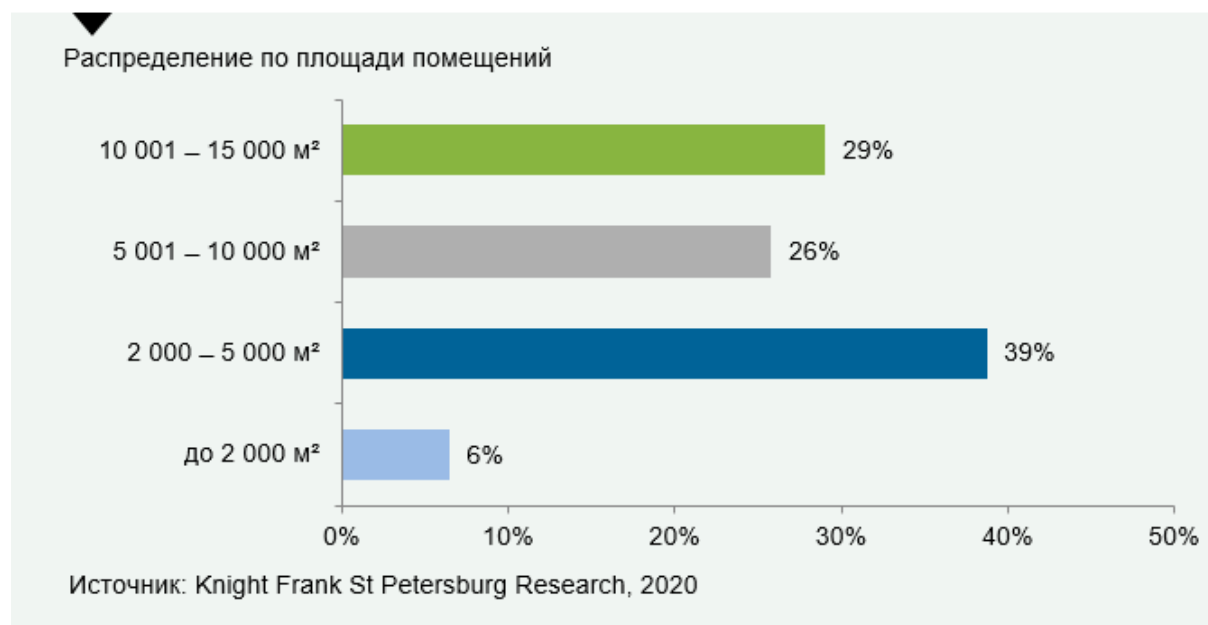
Подтверждением активности на складском рынке в период пандемии может служить опрос, проведенный компанией Knight Frank St Petersburg, который проходил в период с начала апреля по конец июня 2020 г. Были опрошены все потенциальные клиенты, рассматривающие аренду или покупку складских площадей в Санкт-Петербурге, которые обратились в Knight Frank за помощью в поиске помещений. Отметим, что по сравнению с аналогичным периодом 2019 г. количество запросов увеличилось на 15%.

Результаты опроса показали, что преобладающая доля компаний заинтересованы в расширении своего бизнеса (43%), кроме того, указывались причины смены местоположения и улучшений существующих условий (по 20% на каждый параметр).

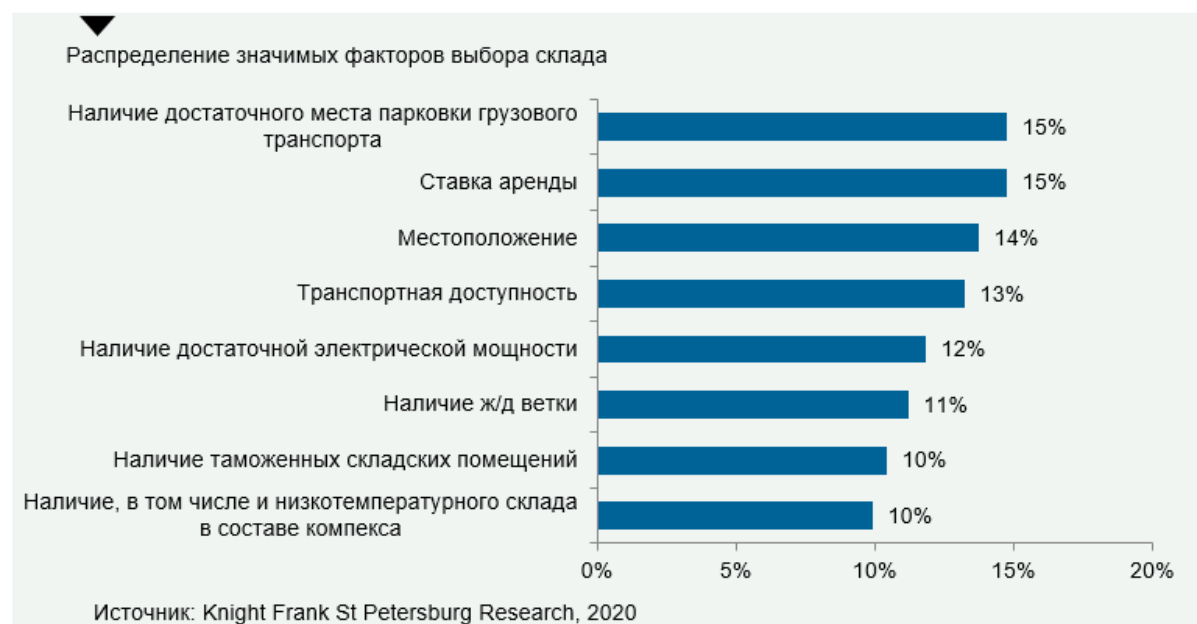


85% компаний рассматривали для себя сухой и отапливаемый склад, остальные были заинтересованы в холодильных или морозильных комплексах. Наиболее запрашиваемый диапазон площади склада составил 2 000 – 5 000 м<sup>2</sup>. При этом подавляющее большинство запросов связано с арендой уже готовых складских площадок (70%), что говорит о дисбалансе между рынком и запросами клиентов.

# Пресс-релиз



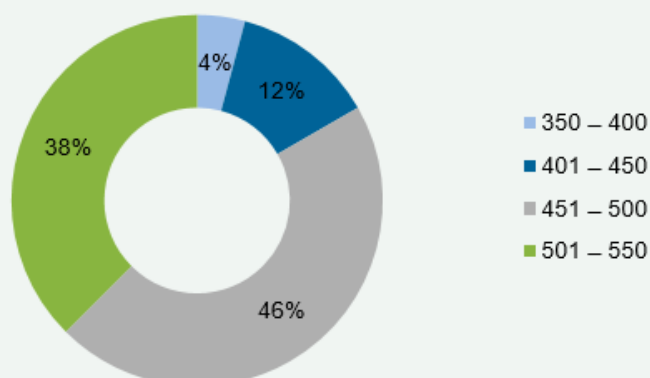
Наряду с достаточным местом парковки грузового транспорта (15%) и ставкой аренды (15%) важным фактором при выборе склада остается местоположение (14%) - более 67% компаний рассматривали для себя южную локацию города и пригородных территорий.



Важно отметить, что 46% компаний ориентированы на диапазон ставок аренды 451-500 руб. за 1 м²/мес., включая НДС и операционные расходы. При этом значительную долю в размере 38% составляет диапазон 501-550 руб. за 1 м²/мес., включая НДС и операционные расходы, что говорит о том, что потенциальные клиенты готовы к высоким ставкам, при условии выгодной локации и подходящих параметров склада.

# Пресс-релиз

Распределение по диапазонам ставок аренды, которые компании готовы платить за 1 м<sup>2</sup>/мес., включая НДС и ОР



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2020

## КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Средневзвешенная запрашиваемая арендная ставка по итогам I полугодия 2020 г. в классе А составила 529 руб./м<sup>2</sup>/мес., включая НДС и операционные расходы, что на 3% меньше, чем в конце 2019 г. Снижение показателя связано с вымыванием из предложения качественных и более дорогих складских площадей. Диапазон заявленных ставок в классе А составил 500–550 руб./м<sup>2</sup>/мес., включая НДС и операционные расходы.

Средневзвешенная запрашиваемая ставка на стандартный сухой склад в классе В составила 447 руб./м<sup>2</sup>/мес. (включая НДС и операционные расходы). Показатель уменьшился на 3% по сравнению с итогами 2019 г. за счёт пополнения рынка объектами со ставками предложения на уровне 400-440 руб./м<sup>2</sup>/мес. (включая НДС и операционные расходы).

Если рассматривать пообъектную динамику, то необходимо отметить, что запрашиваемые ставки не изменились и остались на уровне конца 2019 г.



# Пресс-релиз

## ПРОГНОЗ

Несмотря на низкие показатели ввода в I полугодии, по итогам 2020 г. объём ввода качественных складских площадей может составить около 150 тыс. м<sup>2</sup>, при этом есть основания предполагать, что сроки сдачи некоторых объектов будут перенесены на 2021 г.

Результаты полугодия по спросу дают основания для коррекции предыдущих прогнозов и формирования предположения, что до конца года будет реализовано ещё около 70-100 тыс. м<sup>2</sup> складских и промышленных площадей, в результате чего годовые показатели спроса смогут достигнуть уровня 240-270 тыс. м<sup>2</sup>.

В течение второго полугодия 2020 г. ставки аренды в объектах вероятнее всего не изменятся. Этому будет способствовать низкий уровень вакансии и увеличение себестоимости строительства.

### **Илья Князев, Руководитель отдела промышленной и складской недвижимости Knight Frank St Petersburg:**

«Исходя из результатов первого полугодия, можно уверенно сказать, что складской рынок полностью адаптировался к новым существующим реалиям, связанным с пандемией. В выигрыше остались девелоперы, запустившие спекулятивные проекты в стройку в 2018-2019 годах. Сейчас мы наблюдаем нехватку готовых качественных предложений площадью более 10 тыс. м<sup>2</sup>, преимущественно на юге города. В свою очередь эта ситуация заставляет компании идти по пути built-to-suit, продолжая увеличивать долю сделок в этом формате.»

###

## **KNIGHT FRANK**

Международная консалтинговая компания Knight Frank была основана в Лондоне в 1896 году и является одним из лидеров мирового рынка коммерческой и жилой недвижимости. На сегодняшний день Knight Frank, совместно со своим стратегическим североамериканским партнером, компанией Newmark Grubb Knight Frank, насчитывает 523 офиса в 60 странах мира. Более 18 000 сотрудников компании сопровождают сделки с объектами недвижимости, оказывая агентские и консалтинговые услуги частным и корпоративным инвесторам, арендаторам, девелоперам и другим игрокам рынка. С 1996 года компания предоставляет полный комплекс агентских и консалтинговых услуг на рынке недвижимости России. Дополнительную информацию о компании можно получить на сайте [www.sklad.rent](http://www.sklad.rent).

### **Дополнительную информацию можно получить**

Филатова Ольга, PR Менеджер Knight Frank St Petersburg +7 921-773-83-48, тел. +7 (812) 363 22 22

[Olga.Filatova@ru.knightfrank.com](mailto:Olga.Filatova@ru.knightfrank.com)