

# Обзор рынка складской и индустриальной недвижимости

## Санкт-Петербурга

итоги 2022 года



## Предложение

- По итогам 2022 года общий объем рынка качественной спекулятивной складской недвижимости Санкт-Петербурга находится на уровне 3,74 млн. кв. м.
- Ввод качественных складских площадей Санкт-Петербурга по итогам 2022 года составил 333,9 тыс. кв. м.
- Продолжается активное развитие индустриальной зоны Шушары, где реализовано порядка 70% новых объектов.

Основные показатели рынка по итогам 2022 года

**3,74 млн. м<sup>2</sup>**

объем качественного спекулятивного предложения

**211 тыс. м<sup>2</sup> 122,9 тыс. м<sup>2</sup>**

объем ввода спекулятивных площадей      объем ввода built-to-suit площадей

### Динамика прироста качественных складских площадей, тыс. кв. м



### Основные индустриально-складские объекты, введенные в 2022 году

Название	Локация	Класс	Площадь, кв.м	Назначение
PNK Парк Шушары 3	Шушары	A	59 000	Спекулятивный
ОРЦ «Агропарк НАРТ»	Шушары	A	40 000	ОРЦ
Алерс Логистик	Горелово	A	25 000	Спекулятивный
Тродекс логистик	Шушары	A	23 000	Спекулятивный
ILR	Шушары	A	23 000	Спекулятивный
Grando	Федоровское	A	17 000	Спекулятивный
Промбокс	Шушары	B	11 000	Спекулятивный
ИП Ладога, 2-я очередь	Всеволожск	B	6 250	Спекулятивный
Workshop	Юнтолово	B	5 200	Спекулятивный
Московское шоссе, 101к4	Шушары	B	1 500	Спекулятивный
Все инструменты	Шушары	A	97 000	BTS
Estel	Шушары	A	25 900	BTS

## Спрос

- 2022 год прошел под знаком активизации спроса на земельные участки со стороны производственных компаний. Основная причина – дефицит качественного предложения спекулятивных площадей промышленного назначения.
- Также в 2022 году активно развивались дистрибьюторские компании, основная активность со стороны данного типа бизнеса была сконцентрирована в сегменте классической аренды.

## Основные показатели рынка по 2022 года

**370 000 м<sup>2</sup>**

Общий объем сделок по аренде и продаже

**3,0%** Общий уровень вакантных площадей с учетом субаренды

↳ **3,98%** – уровень в классе «А»

↳ **1,99%** – уровень в классе «В»

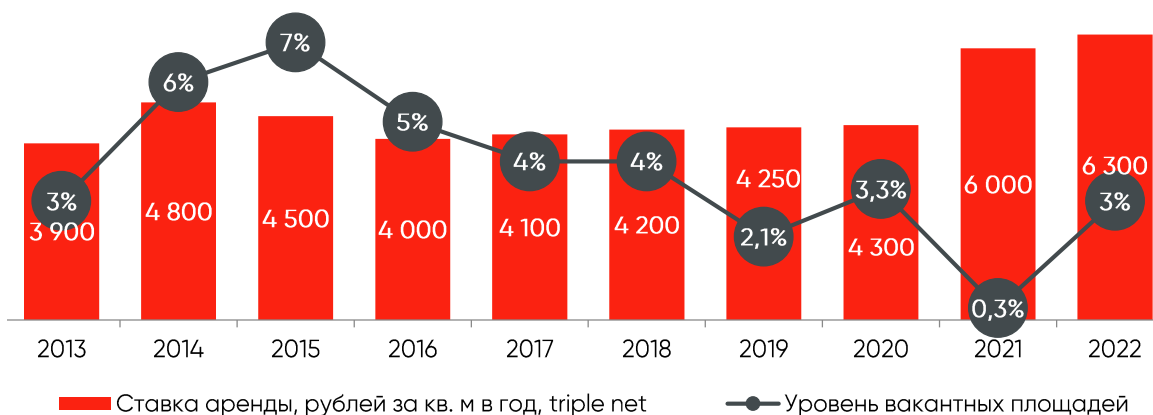
**700–850 руб. / м<sup>2</sup>**

Ставки аренды на склады класса «А», вкл. НДС и OPEX

**650–750 руб. / м<sup>2</sup>**

Ставки аренды на склады класса «В», вкл. НДС и OPEX

## Динамика ставок аренды и уровня вакансии, класс А и В/В+, triple net

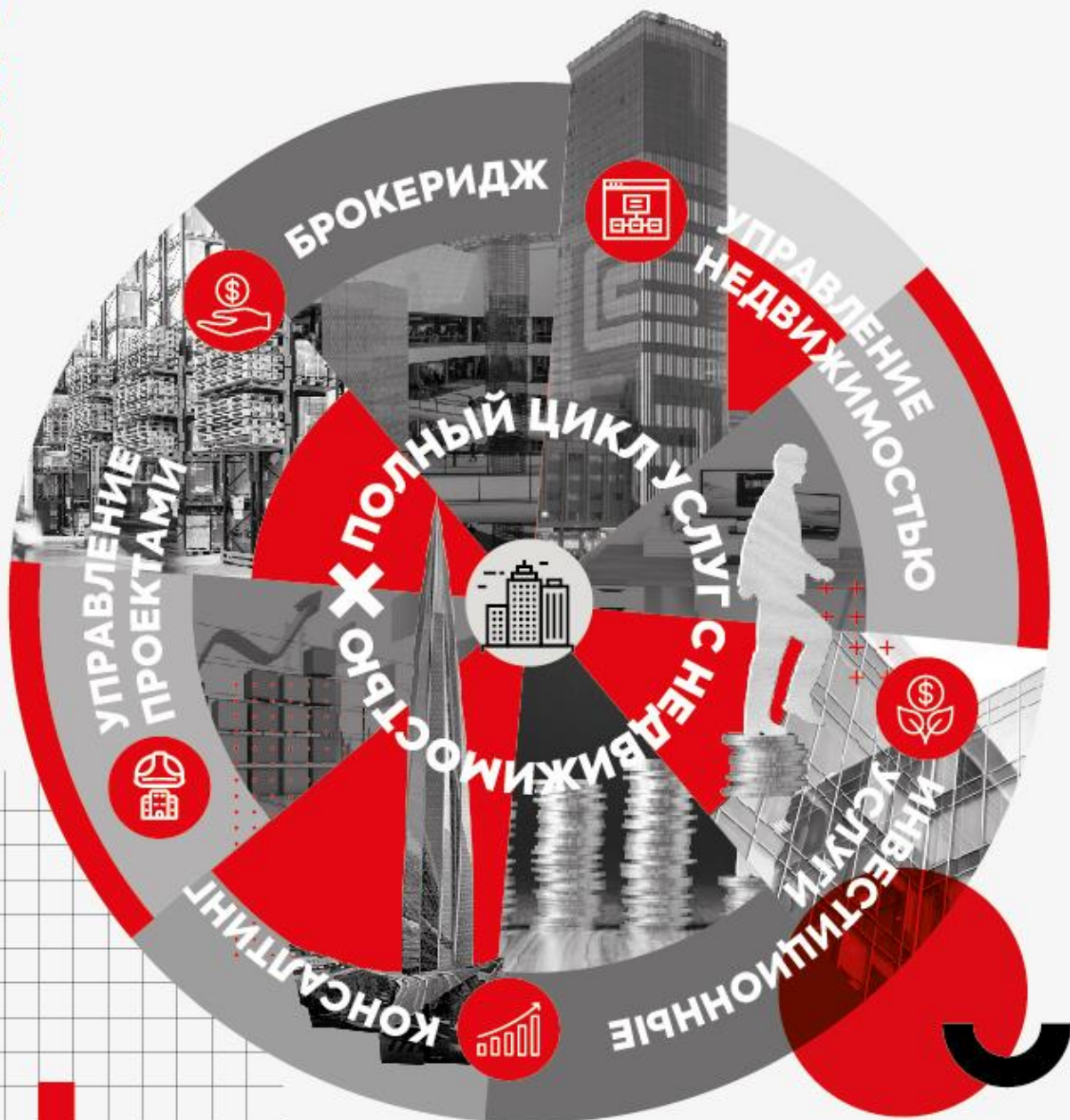


## Ключевые сделки в сегменте производственно-складской недвижимости по итогам 2022 года

Объект	Класс	Арендатор / Покупатель	Площадь
Завод Ford	В	Sungwoo Hitech	69 300 (покупка)
Тродекс Логистик	А	СТА Карго	23 060
АКМ Логистик	А	конфиденциально	17 000
Пактум	В	конфиденциально	16 000
Октавиан	А	Интерлогистика	10 400
ПСК в Красногвардейском р-не	В	Логисты	9 800

## Тенденции и прогнозы

- В нынешней экономической ситуации склады по-прежнему остаются самым стабильным сегментом коммерческой недвижимости.
- Рост производственных мощностей стимулируется программой импортозамещения, льготными кредитами, наличием заказов внутри страны. Однако, отсутствие нового строительства приводит к дефициту производственных помещений
- Уровень вакантных площадей находится на рекордно низком уровне и мы не видим предпосылок, кроме ухода многих иностранных компаний, для роста объема свободных площадей.
- С точки зрения перспективного предложения, мы ожидаем рост активности девелоперов. Высокий спрос на фоне отсутствия доступного предложения, а также наличие свободных средств у девелоперов на внутреннем рынке диктует необходимость инвестировать капитал в новые проекты.
- С точки зрения спроса, мы ожидаем продолжение тренда активности игроков интернет-торговли и укрепление тренда развития производственных компаний российского происхождения, которые, по нашим прогнозам, будут активно использовать инструмент промышленной ипотеки.



БЦ «ПРЕОБРАЖЕНСКИЙ ДВОР»

191 028, Россия,  
Санкт-Петербург,  
Литейный проспект, 26

+7 812 748 22 38  
info@ipg-estate.ru  
www.ipg-estate.ru