

Обзор рынка складской и индустриальной недвижимости

Санкт-Петербурга

итоги 2023 года



Предложение

- По итогам 2023 года общий объем рынка качественной спекулятивной складской недвижимости Санкт-Петербурга находится на уровне 4,2 млн. кв. м.
- Ввод качественных складских площадей Санкт-Петербурга по итогам 2023 года составил 463,1 тыс. кв. м.
- Площадь спекулятивных проектов составила 204 тыс кв.м

Основные показатели рынка по итогам 2022 года

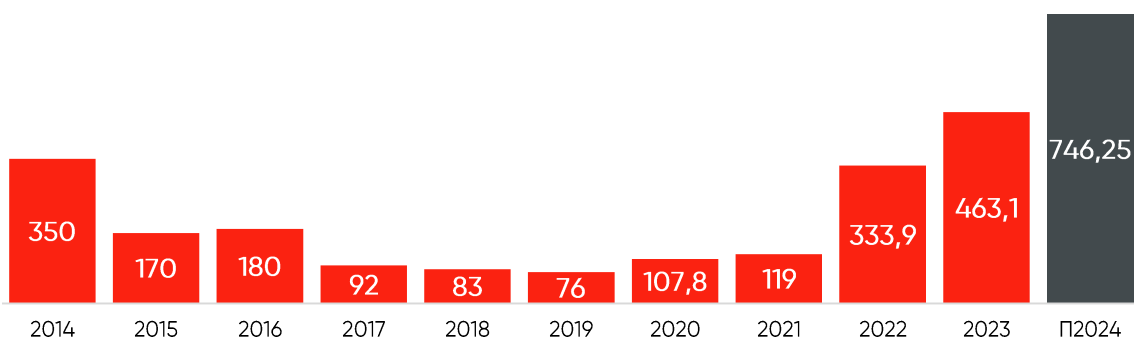
4,211 млн. м²

объем качественного спекулятивного предложения

463,1 тыс. м²

объем нового ввода в 2023 году

Динамика прироста качественных складских площадей, тыс. кв. м



Основные индустриально-складские объекты, введенные в 2023 году

Название	Локация	Класс	Площадь, кв.м	Назначение
Армада Парк (Сберлогистика)	Шушары	A	108 000	BTS
ПНК Парк Шушары 3	Шушары	A	98 000	BTS
ПНК Парк Шушары 3	Шушары	A	64 000	Спекулятивный
Русич Шушары	Шушары	A	54 000	Спекулятивный
Проект 111	Горелово	A	30 000	Собственные нужды
СКРАП	Бугры	A	18 900	Спекулятивный
ПСК в Шушарах	Шушары	A	16 000	Спекулятивный
Грандо	Федоровское	A	10 000	Собственные нужды
Десерт Фэнтэзи	Софийская	A	7 200	Собственные нужды
Олимп Логистика	Шушары	A	6 000	Собственные нужды
Эллипсоид	ул.Репищева	A	5 000	Спекулятивный
Промбокс 1	Шушары	B	11 000	Спекулятивный
Промбокс 2	Шушары	B	10 000	Спекулятивный
ПСК в Шушарах	Шушары	B	6 000	Спекулятивный

Спрос

- Прошедший 2023 год оказался рекордным по объему сделок, поскольку объем нового предложения позволил в том числе реализовать отложенный спрос с 2022 года.
- Драйверами спроса выступают компании сегменте интернет-торговли, активно развиваются логистические компании, производственный сегмент и сегмент FMCG.

Основные показатели рынка 2023 года

693 000 м²

Общий объем сделок по аренде и продаже

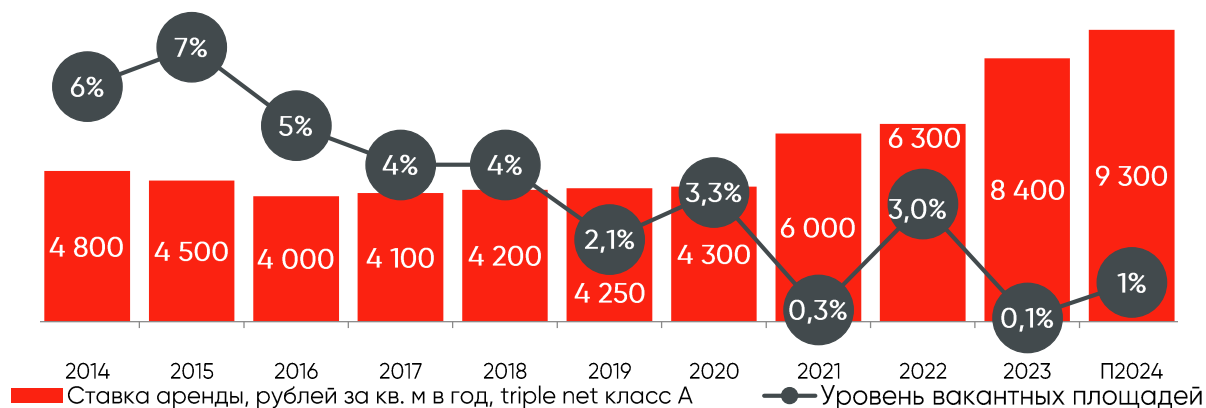
0,1%

Общий уровень вакантных площадей в классе А

8 400 руб. кв.м в год

Уровень ставок аренды triple net в классе А

Динамика ставок аренды и уровня вакансии, класс А, triple net



Ключевые сделки в сегменте производственно-складской недвижимости по итогам 2023 года

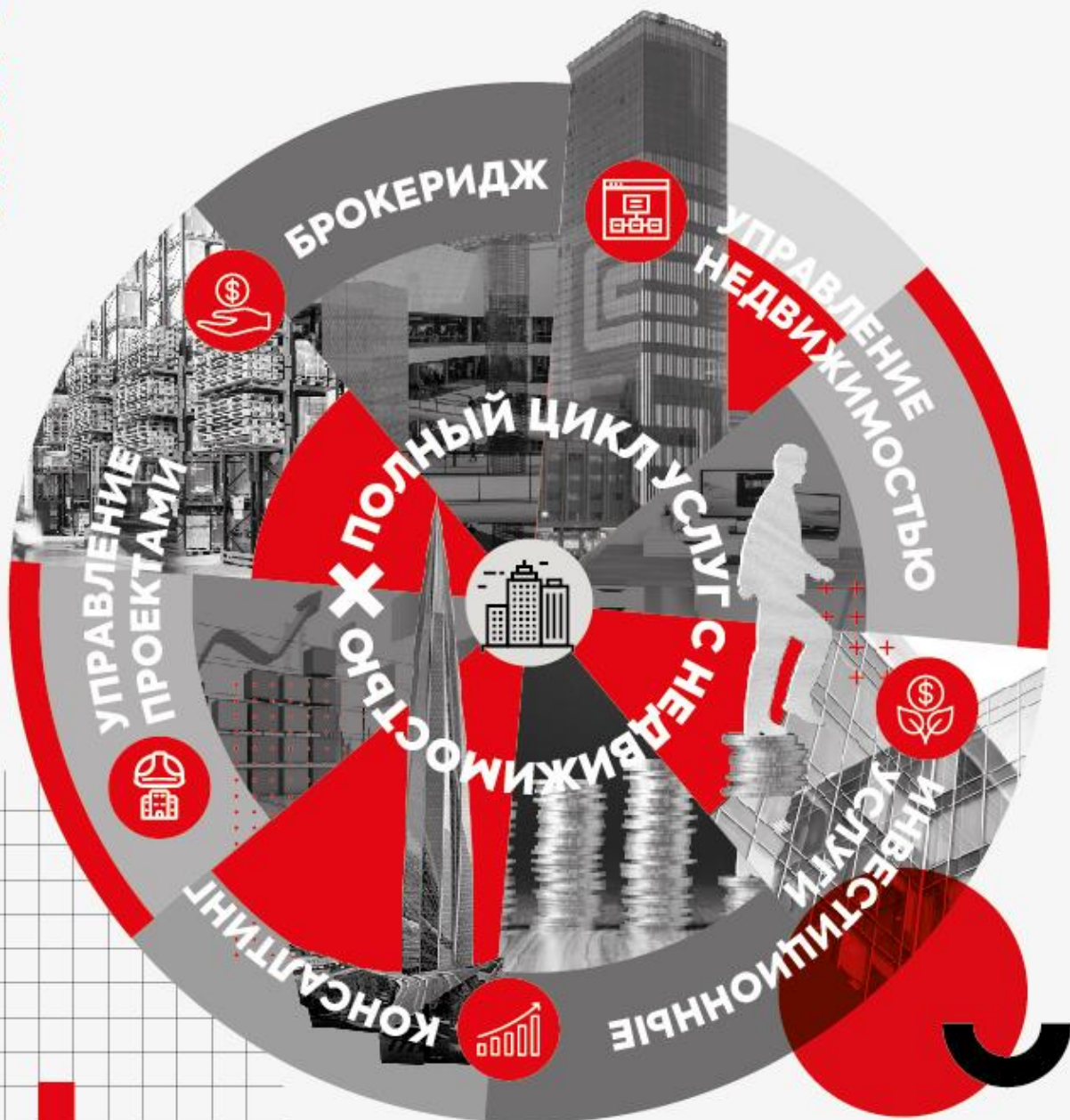
Объект	Класс	Арендатор / Покупатель	Площадь
Русич Шушары ❄️	A	Магнит	32 000
Юлмарт	A	СТЦ	25 000
ПСК Новоселье 2оч.	B	Новоселье	19 000
Октавиан	A	Семишагофф	16 200
ПНК Парк Шушары 3	A	Армтэк	12 500
ПНК Парк Шушары 3	A	Шатэ-м	10 000
Русич Шушары ❄️	A	Маруссия	10 000
МЛП	A	DLG	8 500
RAUM Бугры	A	маркетплейс	8 000
СКРАП	A	Конф.	8 000
Логопарк Шушары	A	Деловые Линии	7 700
Орион Логистик	A	мед. оборудование	7 500
ПСК Шушары	A	Золотое Яблоко	7 100

Тенденции и прогнозы

- В новый год уверенно вошел состоявшийся тренд на заключение предварительных контрактов по аренде. Девелоперы выводят предложения аренды в рынок еще на этапе проектирования или начала строительных работ. По этой причине уже в феврале 2024 года доля спекулятивных складов, планируемых ко вводу, законтрактована практически на 90%.

Объект	Класс	Площадь	Локация	Назначение
PST Порошкино (Ozon)	A	117 000	Порошкино	BTS
Ориентир Янино (Ozon)	A	117 000	Янино	BTS
100К	A	116 000	Бугры	спек.
ПНК Парк Колпино (Ozon)	A	105 000	Колпино	BTS
Осиновая Роща	A	69 000	Осиновая Роща	спек.
Адмирал Горелово I оч.	A	67 000	Горелово	спек.
Фортис-Инвест	A	63 000	Шушары	спек.
Солярис	A	30 000	Колпино	спек.
Адмирал Горелово II оч.	A	20 000	Горелово	спек.
Октавиан	A	15 000	Кузьмолово	спек.
СовАвто	B	10 000	Шушары	спек.
Грандо 	A	10 000	Федоровское	собств.
Склад в Шушарах	A	10 000	Шушары	спек.
ИП Ладога	B	6 250	Всеволожск	спек.

- Тенденция на рост доли сделок формата built-to-suit только укрепляется на дефицитном рынке. Крупные игроки, являющиеся драйверами спроса продолжают работать с ведущими девелоперами формата.
- Также небольшие локальные девелоперы удовлетворяют определенный спрос на небольшие складские объекты по схеме BTS. В последнем случае речь идет о складах «под ключ» площадью 1,5 – 3 тыс. кв.м с бюджетом в диапазоне 100 – 150 млн рублей. Такие проекты расположены за пределами города (удаленность составляет около 5-10 км от кольцевых автомагистралей) и формируют предложение класса B, не учитываемое консультантами ввиду размытости параметров каждого отдельного проекта.
- Ввод новой складской недвижимости все больше смещается в регионы. Крупные федеральные игроки – дистрибьюторы, маркетплейсы – заказывают строительство складов, а также сами осуществляют строительство на Урале, в центральной части России и прочих логистически важных локациях.



БЦ «ПРЕОБРАЖЕНСКИЙ ДВОР»

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

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