

РЫНОК СКЛАДСКОЙ И ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

III квартал 2021

71,3 тыс. м²
объем ввода

120 тыс. м²
в стадии
строительства

297,8 тыс. м²
объем сделок
аренды

74%
доля компаний
розничной торговли

За январь-сентябрь 2021 г. рынок складской недвижимости Санкт-Петербурга пополнился 129,3 тыс. м² складских площадей, что превышает показатель аналогичного периода прошлого года на 36%. При этом более половины всех площадей ввелось в III квартале 2021 г. – 71,3 тыс. м².

По итогам девяти месяцев 2021 г. 38% от общего объема ввода (49,1 тыс. м²) пришлось на спекулятивные объекты. Крупнейшим объектом стал комплекс «Армада-Парк Север» (класс А) складской площадью 42,5 тыс. м², при этом около 90% площадей уже заняты арендаторами.

Доля объектов, построенных для собственных нужд компаний, составила 62% от общего объема ввода за январь-сентябрь 2021 г. В III квартале 2021 г. совокупная площадь объектов, построенных по схеме built-to-suit составила 21,2 тыс. м².

Крупнейшими объектами стали складские комплексы компаний «СДЭК» и «FIT-Инструмент», реализованные по схеме built-to-suit на территории «PNK Парк Софийская КАД», складской площадью 16,1 тыс. м² и 5,1 тыс. м² соответственно.

До конца 2021 г. мы ожидаем ввод в эксплуатацию ещё около 65 тыс. м² спекулятивных площадей, в результате чего годовые показатели могут оказаться ниже итогов 2020 г. на 39% (115,0 тыс. м²).

Стабильно высокая активность арендаторов, усилившаяся в период пандемии, а также стремительное развитие сегмента e-commerce отразились на рекордно низких показателях свободного предложения. Весь объем качественных складских площадей, выводимый девелоперами на рынок пока еще недостаточен для удовлетворения спроса потенциальных арендаторов.

◆ ◆
«Высокая активность арендаторов нашла отражение в рекордно низких показателях свободного предложения. Наилучшее время для нового девелопмента наступило, отсутствие складских блоков более 2 000 кв. м. подталкивает арендаторов рассматривать строительство складов в формате build-to-suit»

◆ ◆
ИЛЬЯ КНЯЗЕВ
РУКОВОДИТЕЛЬ ОТДЕЛА ИНДУСТРИАЛЬНОЙ,
СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, ЗЕМЛИ
KNIGHT FRANK ST PETERSBURG

Общий объём проданных и арендованных складских площадей за первые три квартала 2021 г. составил 560,4 тыс. м², объём сделок за III квартал – 308 тыс. м², что является максимальным квартальным значением для рынка Петербурга за всю историю наблюдений.

Совокупный объём сделок аренды в III квартале 2021 г. показал рекордные показатели – 297,8 тыс. м². На сделки аренды формата built-to-suit пришлось 66% площадей. Количество и объём сделок по аренде площадей в готовых объектах (включая расширение площадей в существующих комплексах) превысили показатели аналогичного периода прошлого года в 2 и 3,4 раза соответственно.

Традиционным лидером в сделках аренды стали компании розничной торговли: их доля за январь-сентябрь 2021 г. составила 74%, значительно увеличившись в объёме в сравнении с аналогичным периодом прошлого года (324,5 тыс. м² против 65,9 тыс. м²). В 2,5 раза увеличился объём сделок дистрибьюторских компаний, а производственных - на 14%.

При этом объём сделок с участием логистических компаний сократился на 46%, их доля составила 7%.

Помимо этого, отмечается увеличенный спрос со стороны девелоперов и инвесторов на покупку

Крупнейшие объекты, введенные в эксплуатацию в III квартале 2021 г.

Назначение объекта	Объект / Адрес	Класс	Площадь, тыс. м ²
Спекулятивный склад	Армада-Парк Север/Выборгское ш., д. 503	A	42,5
Собственный склад	СДЭК / Софийская ул., д. 118, стр. 2	A	16,1
Собственный склад	Агроимпэкс / п. Горелово, 4-я ул., д. 9	B	7,6
Собственный склад	FIT-Инструмент / Софийская ул., д. 118 стр. 1	A	5,1

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2021

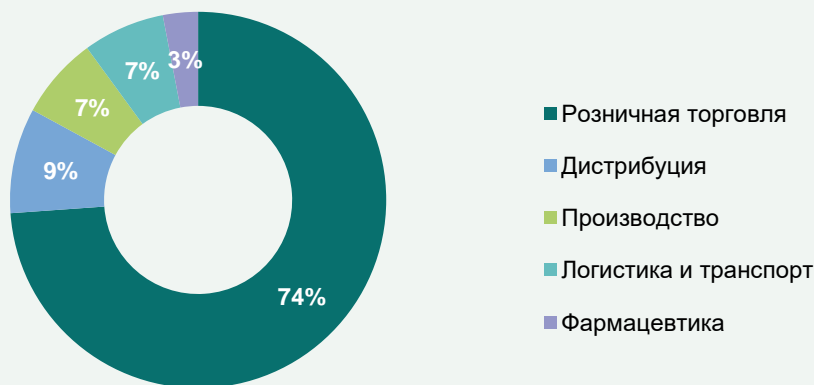
Некоторые сделки аренды, заключенные в III квартале 2021 г.

Профиль арендатора	Площадь, тыс. м ²	Объект	Класс
Аскона*	11,9	Армада-Парк Север	A
Norebo	7,0	Эксклюзив Шушары	A
Wildberries	6,5	СК Армада Парк	A
Hyundai Glovis*	6,4	Армада-Парк Север	A

*сделки при участии компании Knight Frank

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2021

Распределение сделок аренды (включая built-to-suit формат) по профилю арендатора, I-III квартал 2021 г.



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2021

земельных участков с полной инженерной подготовкой для размещения производственно-складских комплексов. Строительство в индустриальных парках позволяет минимизировать риски,

связанные с подключениями к инженерным сетям, и как следствие вводить и запускать объекты в изначально запланированные сроки.



Константин Фомиченко
Директор департамента индустриальной, складской недвижимости, земли Россия и СНГ
konstantin.fomichenko@ru.knightfrank.com



Илья Князев
Руководитель отдела индустриальной, складской недвижимости, земли
ilya.knyazev@ru.knightfrank.com



Светлана Московченко
Руководитель отдела исследований
svetlana.moskovchenko@ru.knightfrank.com



+7 812 363 2222

Knight Frank LLP 2021 – Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании Knight Frank в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчет. Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминание Knight Frank как источника данных.