

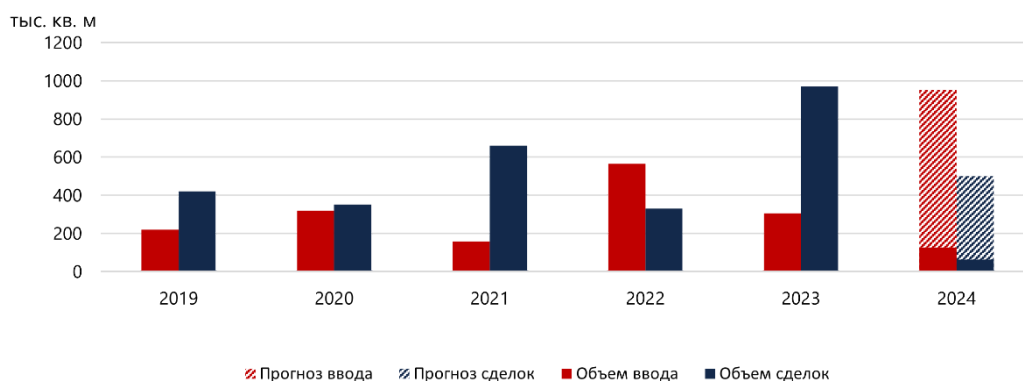
24 апреля 2024 г.

Неудовлетворенный спрос на складскую недвижимость в Санкт-Петербурге и Ленинградской области в ближайшие два года превысит 1 млн. кв. м

Санкт-Петербург, Россия – Согласно данным консалтинговой компании NF Group, по итогам первого квартала 2024 года доля вакантных площадей в логотерминалах Санкт-Петербурга и Ленинградской области составила 0,5%. В период с января по март было введено в эксплуатацию 125,7 тыс. кв. м складских помещений класса А, до конца года девелоперами заявлен ввод еще около 350 тыс. кв. м спекулятивных площадей. Однако этого объема недостаточно для удовлетворения существующего спроса: большая часть помещений уже арендована, а оставшиеся, скорее всего, будут законтрактованы к моменту завершения строительства. Неудовлетворенный спрос на склады в регионе в ближайшие два года составит более 1 млн. кв. м, при этом предпосылок к росту доли свободных нет. В такой ситуации рынок нуждается в новых логотерминалах, особенно в менее развитых районах, включая север Санкт-Петербурга.

- Суммарный объем складских площадей класса А, введенных в эксплуатацию в I квартале 2024 составил 125,7 тыс. кв. м. Среди них – комплекс логистической группы «Адмирал» на Волхонском шоссе, складской комплекс «SKRAP Бугры», фармацевтический склад компании «Solopharm» в Мебельном технопарке, первая фаза морозильного склада логистического оператора «Грандо» и комплекс «Эллипсоид». Также были введены 2 корпуса формата Light Industrial класса В в индустриальном парке «Ломоносовский». Объем нового предложения за I квартал существенно превосходит значения за аналогичные периоды 2023 и 2022 года – 10,7 тыс. кв. м и 5 тыс. кв. м соответственно. Доля спекулятивных площадей составила 57% или 71,8 тыс. кв. м. Весь объем спекулятивных площадей был законтрактован до ввода объектов в эксплуатацию.

Динамика объема ввода объектов и сделок на рынке складской недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области

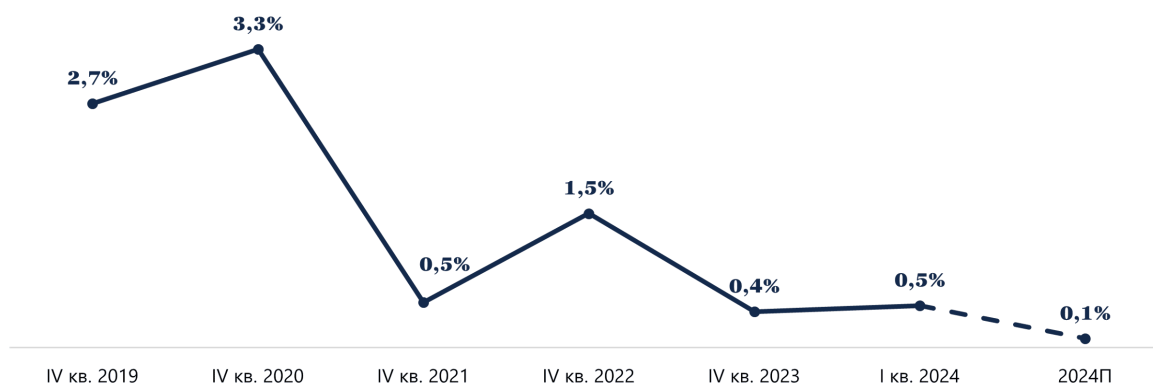


Источник: NF Group Research

- Показатель доли вакантных площадей продолжает сохраняться на минимальном уровне, увеличившись с 19 тыс. кв. м или 0,4% в конце 2023 г. до 23 тыс. кв. м или 0,5% по итогам I квартала 2024 г. Свободные площади предлагаются в единичных объектах блоками до 5 тыс. кв. м, что не удовлетворяет спрос компаний, заинтересованных в размещении на более крупных площадях, вынуждая их рассматривать строящиеся объекты или строительство с привлечением подрядчика.

- Объем вакантных площадей в строящихся спекулятивных объектах, ожидаемых к вводу в 2024 г., составил на конец I квартала 97 тыс. кв. м. К моменту завершения строительства данные площади, вероятнее всего, также будут законтрактованы. Таким образом, предпосылок к росту доли свободных площадей в перспективе до конца года.

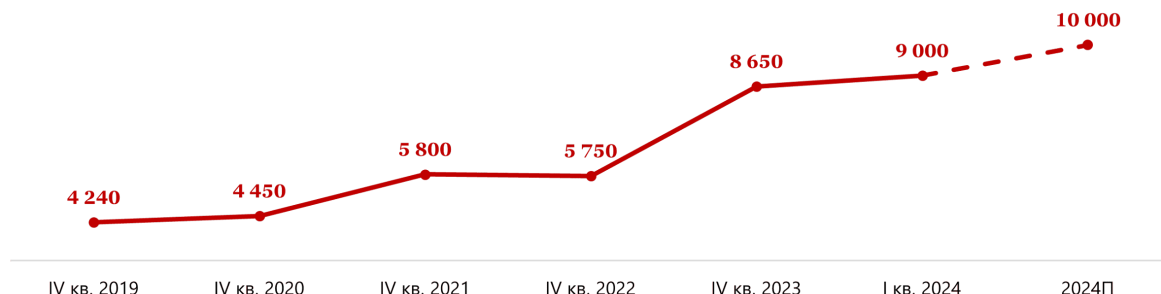
**Динамика доли свободных складских площадей,
Санкт-Петербург и Ленинградская область**



Источник: NF Group Research

- На фоне сохраняющейся низкой доли вакантных площадей показатель средневзвешенной запрашиваемой арендной ставки в действующих объектах достиг 9 000 руб./кв. м/год (triple net). Рост показателя составил 4% относительно начала года.
- В условиях, когда площади в спекулятивных объектах контрактуются до ввода объектов в эксплуатацию, важным индикатором рынка является значение средневзвешенной ставки в строящихся объектах, которое на конец I квартала достигло 9 500 руб./кв. м/год (triple net), что сигнализирует о сохраняющейся перспективе роста средневзвешенной ставки на действующие объекты в течение года. Рост значения с начала года составил 7%.

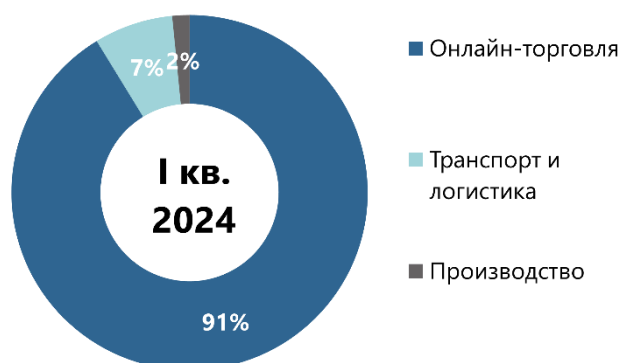
**Динамика средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды
в действующих складских комплексах Санкт-Петербурга и Ленинградская области**



Источник: NF Group Research

- Суммарный объем сделок в I квартале, заключенных с качественными складскими площадями, составил 64,1 тыс. кв. м, что в два раза меньше по сравнению с аналогичным периодом 2023 и 2022 года: 139,5 тыс. кв. м и 132,7 тыс. кв. м соответственно. Главным источником спроса выступили вновь компании онлайн-торговли. На них пришлось 58,5 тыс. кв. м или 91% от общего объема сделок. В дальнейшем мы не ожидаем значительного увеличения объема сделок, заключенных компаниями онлайн-торговли, поскольку два крупнейших игрока рынка по объему занятых площадей, Wildberries и Ozon, уже проявили значительную активность в 2023 году. Тогда компаниями онлайн-торговли было заключено рекордное число сделок в размере 646,8 тыс. кв. м.

Распределение сделок по профилю арендатора/покупателя, I кв. 2024 г. Санкт-Петербург и Ленинградская область



Источник: NF Group Research

- Илья Князев, руководитель отдела складской и индустриальной недвижимости NF Group в Санкт-Петербурге:** «До конца года девелоперами заявлен ввод ещё около 350 тыс. кв. м спекулятивных площадей, из которых большая часть уже арендована, а оставшаяся находится на этапе обсуждения. Этого объема не хватит для удовлетворения сохраняющегося высокого уровня спроса. При появлении на рынке новых спекулятивных проектов они вероятнее всего также будут сданы на этапе строительства.»

- **Константин Фомиченко, партнер, региональный директор департамента индустриальной и складской недвижимости NF Group:** «На рынке сохраняется существенный дефицит качественных складских площадей. Неудовлетворенный спрос в ближайшие 2 года мы оцениваем на уровне минимум 1 млн. кв. м, поэтому рынку требуются новые проекты особенно в менее развитых направлениях, в частности, на севере города».

#####

NF GROUP

Один из крупнейших игроков на рынке коммерческой и элитной жилой недвижимости, «Консультант года» по версии CRE Moscow Awards в 2021–2024 гг. и CRE Federal Awards в 2021 и 2023 г., победитель премии Репутация в 2022–2023 гг. в нескольких командных номинациях. Обладатель звания «Лучшая брокерская компания на рынке элитной недвижимости Москвы и Московской области» Национального конкурса в сфере недвижимости, строительства и ипотеки CREDO 2022–2023 гг. В настоящее время в группу компаний входят офисы в Москве, Подмосковье, Санкт-Петербурге, подразделение по управлению коммерческой недвижимостью по всей России (NF PM) и представительство в Дубае (NF Group Middle East). В целом NF Group широко представлена на Ближнем Востоке, в Турции, Таиланде, Бали и ведет проекты консалтинга в странах СНГ. В 2023 году группа компаний вывела на рынок агентство NF Dom, специализирующееся на новостройках бизнес-класса и других сегментов жилой недвижимости в Москве и Московской области. Консультанты NF Group сопровождают сделки с объектами недвижимости, оказывая услуги частным и корпоративным инвесторам, арендаторам, девелоперам и другим участникам рынка в сегментах складской, офисной, торговой, гостиничной, жилой, загородной и зарубежной недвижимости. Подробная информация представлена на сайте: kf.expert.

За дополнительной информацией, пожалуйста, обращайтесь:

**Алиса Ильина, руководитель
по связям с общественностью**
ailyina@nfgroup.ru
8 (925) 905 18 50

**Юлия Лавринова,
PR-менеджер**
ylavrinova@nfgroup.ru
8 (903) 522 42 68