

Рынок складской и индустриальной недвижимости

I квартал 2021

54,1 тыс. м²
объём ввода

300 тыс. м²
в стадии строительства

75,0 тыс. м²
объём сделок

в 2 раза
снижение объёма
свободного предложения

По итогам I квартала 2021 г. было введено в эксплуатацию 54,1 тыс. м² качественной складской недвижимости, что в 4,5 раза превышает объём ввода за аналогичный период прошлого года. Значительное увеличение показателя связано с эффектом низкой базы (минимальный объём в I квартале 2020 г.). Доля объектов, построенных для собственных нужд компаний, составила 95% от общего объёма ввода. Крупнейшим стал складской комплекс Fix Price, построенный на территории «PNK Парк Шушары-3», общей площадью 35,6 тыс. м².

Текущая стабильно высокая востребованность в складских площадях, а также темпы строительства (с учетом переноса ввода объектов с 2020 г.) дают основание полагать, что годовые объёмы ввода будут на уровне итогов 2020 г. (около 300 тыс. м²).

С большой долей вероятности можно предположить, что замедлится темп строительства в сегменте спекулятивного строительства – совокупный запланированный ввод на 22% ниже итогов 2020 г. При этом в структуре будущего спекулятивного складского предложения около 80% площадей уже заняты. Это подтверждает тенденцию последних нескольких лет, когда девелоперы не торопятся выводить объекты на рынок без якорного арендатора.

Необходимо отметить постепенное, но стабильное развитие качественных производственных комплексов, как небольших по площади (3-5 тыс. м²), так и крупных индустриальных площадок. За первые три месяца 2021 г. было введено около 26,2 тыс. м² производств. Крупнейшим стал завод по производству безалкогольных напитков «Восход» - 15,0 тыс. м², расположенный в Гатчинском районе области.

Объём сделок аренды со складами класса А и В по итогам I

◆ ◆
Текущая ситуация на рынке, когда вакансия падает ниже 2%, а спрос остается стабильно высоким, открывает перспективы для нового девелопмента. Единственным стоп-фактором этому является растущая стоимость строительства. В очередной раз можно отметить, что отсутствие складских блоков более 10 тыс. м² подталкивает арендаторов рассматривать формат build-to-suit.
◆ ◆

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

квартала 2021 г. составил около 75 тыс. м², это на 26% ниже аналогичного показателя за 2020 г., однако стоит отметить, что более половины заключенных тогда сделок пришлось на формат built-to-suit. Наиболее активными арендаторами складов в I квартале 2021 г. стали логистические и дистрибьюторские компании – 27% и 25% соответственно.

В связи с высоким интересом арендаторов и девелоперов на складском рынке итоговые показатели спроса в 2021 г. сохранятся на стабильно высоком уровне, однако могут оказаться ниже показателя 2020 г. примерно на 20–25% (300–340 тыс. м²) в связи с ограниченным предложением свободных площадей.

По итогам марта 2021 г. суммарная площадь свободных помещений снизилась более чем в два раза в сравнении с декабрем 2020 г. и достигла 65,1 тыс. м² (класс А – 36,1 тыс. м², класс В – 29,0 тыс. м²). Таким образом, доля вакантных площадей по итогам марта 2021 г. составила: в классе А – 1,3%, в классе В – 2,1%, снизившись за январь-март 2021 г. на 2,2 и 0,8 п. п. соответственно.

В течение 2021 г. будут наблюдаться разнонаправленные тенденции по изменению доли вакантных площадей в диапазоне 0,5–1,0 п. п. в зависимости от появления на рынке предложения и

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

Назначение объекта	Объект / Адрес	Класс	Площадь, тыс. м ²
Собственный склад	Fix Price / Московское ш., д. 145	A	35,6
Производство	Завод «Восход» / д. Большие Колпаны	A	15,0

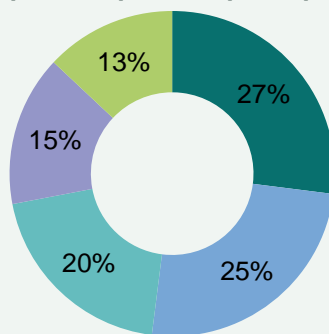
Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2021

Некоторые сделки аренды, заключенные в I квартале 2021 г.

Профиль арендатора	Площадь, тыс. м ²	Объект / Адрес	Класс
Фармацевтика	11,0	Роста / ул. 3-я Конная Лахта, д. 48	A
Дистрибуция	6,9	AKM Logistics / Московское ш., д. 177А	A
Дистрибуция	5,5	MLP / Уткина Заводь, д. 4/3	A
Дистрибуция	4,7	Терра Логистика / Лиговский пр-т, д. 254	B

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2021

Распределение сделок аренды по профилю арендатора, январь-март 2021 г.



- Логистика и транспорт
- Дистрибуция
- Розничная торговля
- Фармацевтика
- Производство

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2021

его последующего поглощения. Данная динамика окажет влияние на запрашиваемые арендные ставки на качественные складские помещения.

По итогам марта 2021 г. сред-

няя запрашиваемая ставка аренды на сухой склад класса А увеличилась на 2%, достигнув 576 руб./м²/мес.*, в классе В – 439 руб./м²/мес.*, уменьшилась на 5% в сравнении с итогами 2020 г.



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 2020 – 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 упоминанием Knight Frank как источника данных.