



NTPROPERTIES

**Складская недвижимость
Санкт-Петербург
*1 квартал 2019 года***

Основные показатели рынка

Показатель		1 кв. 2019
Общий объем предложения, тыс. кв. м	Класс А	2 189 000
	Класс В	1 183 000
Объем нового предложения с начала года, тыс. кв. м		52 500
Объем сделок по аренде и покупке, тыс. кв. м		35 000
Доля вакантных площадей, %		2,5
Средняя ставка аренды, руб./кв. м/мес. с НДС*	Класс А	520
	Класс В	460

* - ставки аренды включают операционные платежи

Источник: NT Properties

Основные тенденции на рынке

- В 1 квартале 2019 г. рынок качественного складского предложения Санкт-Петербурга пополнился на 52 500 кв. м новых площадей.
- Общий объем предложения составил 3 372 500 кв. м, из которых к классу А относятся 65%, а к классу В – 35% всего предложения.
- Крупнейшим складским объектом, введенным в эксплуатацию в начале 2019 года, стал новый корпус в Логопарке «Осиновая Роща» (38 000 кв. м). Также в начале года акт ввода получили новый корпус в Логопарке «Троицкий» общей площадью 120 000 кв. м, а также небольшой объект «Петрохимоптторг» в промзоне «Парнас» площадью 2 500 кв. м.
- До конца года ожидается окончание строительства еще порядка 120 000 кв. м новых качественных складских площадей, большая часть из которых строится спекулятивно.
- На конец марта 2019 г. объем свободных помещений составил порядка 84 000 кв. м или 2,5% от общего предложения.
- За первые три месяца 2019 г. было арендовано и куплено порядка 35 000 кв. м складских помещений классов А и В. Общий объем поглощения по итогам года составит 160 000 – 180 000 кв. м.
- Средние запрашиваемые ставки аренды продолжают корректироваться в сторону повышения, на конец квартала ставка аренды на складские объекты класса А составила 520 руб./кв. м/мес., класса В – 450 руб./кв. м/мес.

Предложение

В 1 квартале 2019 г. рынок качественного складского предложения Санкт-Петербурга пополнился на 52 500 кв. м новых площадей, что составляет более половины от всего нового ввода за весь прошлый год.

Общий объем предложения составил 3 372 500 кв. м, из которых к классу А относятся 65%, а к классу В – 35% всего предложения.

Крупнейшим складским объектом, введенным в эксплуатацию в начале 2019 года, стал новый корпус в Логопарке «Осиновая Роща» (38 000 кв. м). Новое помещение еще в конце прошлого года было полностью арендовано компанией «Красное & Белое». Здесь компания решила открыть распределительный центр, который будет способствовать активному развитию в Северо-Западном регионе.

Также в начале года акт ввода получили новый корпус в Логопарке «Троицкий» общей площадью 120 000 кв. м, а также небольшой объект «Петрохимоптторг» в промзоне «Парнас» площадью 2 500 кв. м.

Помимо этого, до конца года ожидается окончание строительства еще порядка 120 000 кв. м новых качественных складских площадей, большая часть которых строится для последующей спекулятивной реализации.

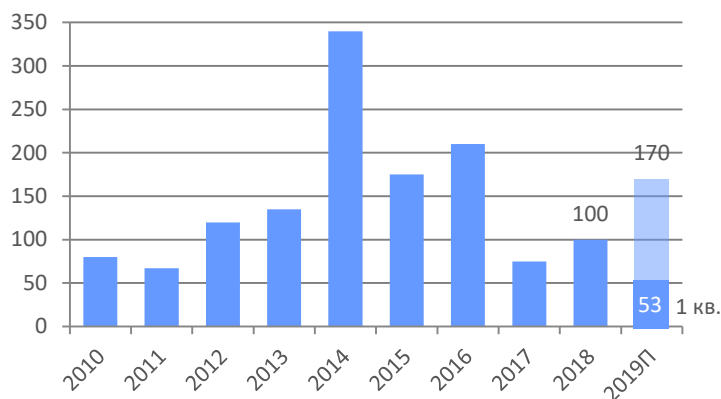
Вакантность

Доля свободного качественного предложения на рынке складской недвижимости Санкт-Петербурга продолжила снижаться, ввиду стабильного спроса, а также ввода новых уже арендованных на этапе строительства площадей.

На конец марта 2019 г. объем свободных помещений составил порядка 84 000 кв. м или 2,5% от общего предложения.

Из них в классе А свободно около 55 000 кв. м, а в классе В – 29 000 кв. м.

Динамика объема нового строительства



Источник: NT Properties

Крупнейшие складские объекты 2019 г.

Введенные в 1 кв. 2019 г.

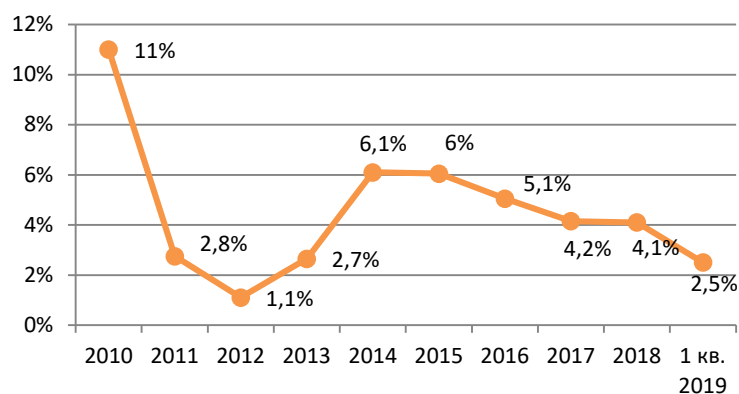
Название объекта	Девелопер	Площадь, кв. м
«Осиновая Роща»	Корпорация «Стерх»	38 000
«Троицкий»	Resolut Asset Menegement LLP	12 000

Планируются к вводу в 2019 г.

ReForma, 1 и 2 оч.	«Евроавто»	33 900
«Логопарк М10»	«Логопарк М10»	31 500

Источник: NT Properties

Доля вакантных площадей



Источник: NT Properties

Спрос

За первые три месяца 2019 г. было арендовано и куплено порядка 35 000 кв. м складских помещений классов А и В.

Наибольший спрос наблюдался со стороны производственных компаний, которые активно размещали свои предприятия на территориях индустриальных парков.

Треть помещений от общего поглощения была занята компания розничной торговли, например, такими как «ВотОНЯ», «Восток-Запад» и др.

Доля логистических компаний в общем спросе в начале года составила 6%.

По оценкам специалистов, спрос в течение года будет стабильным, а общий объем поглощения по итогам года будет в диапазоне 160 000 – 180 000 кв. м.

Коммерческие условия

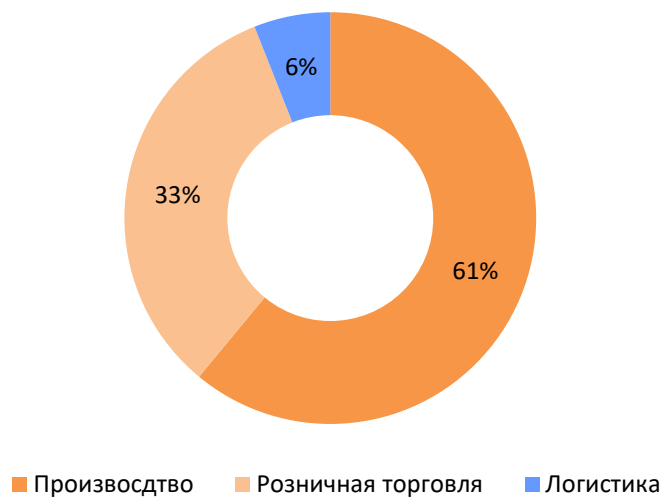
В связи со снижением доли свободного предложения и стабильным спросом на аренду высококласных складских помещений в Санкт-Петербурге в 1 квартале 2019 г. отмечается небольшое повышение средней запрашиваемой ставки на рынке.

Запрашиваемая ставка аренды на складские объекты класса А составила 520 руб./кв. м/мес., включая НДС и операционные расходы. С конца 2018 года ставка выросла на 2%.

А ставка аренды на помещения класса В осталась на том же уровне – 450 руб./кв. м/мес.

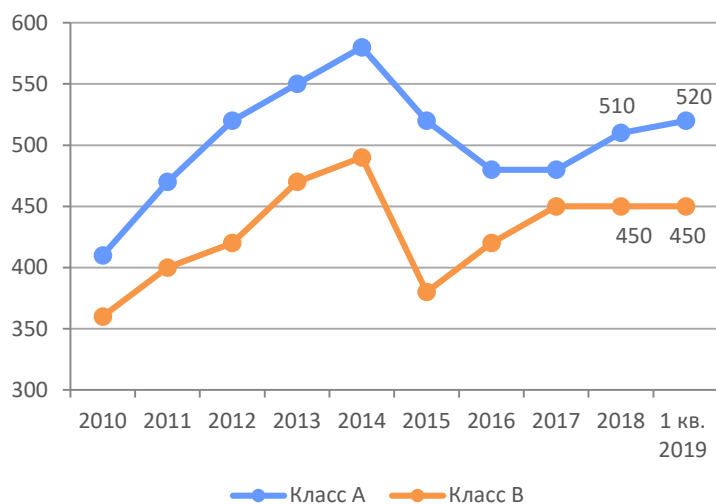
До конца года ожидается продолжение корректировки ставок в сторону повышения, в том числе благодаря вводу в эксплуатацию нового крупного складского комплекса класса В «Реформа», где уже сейчас помещения в аренду предлагаются по ставкам выше среднерыночных.

Распределение сделок по профилю арендаторов и покупателей



Источник: NT Properties

Запрашиваемые ставки аренды



Источник: NT Properties



115172 Москва, Краснопресненская наб. 12

Тел. 8 (495) 223-35-53

www.ntproperties.ru