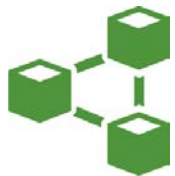


Рынок складской недвижимости Санкт-Петербурга:

- спрос на спекулятивные площади и build-to-suit
- требования арендаторов
- тенденции и прогнозы



РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА: предложение

2,8 МЛН. М²

объем предложения

52 %

объем площадей под
собственные нужды

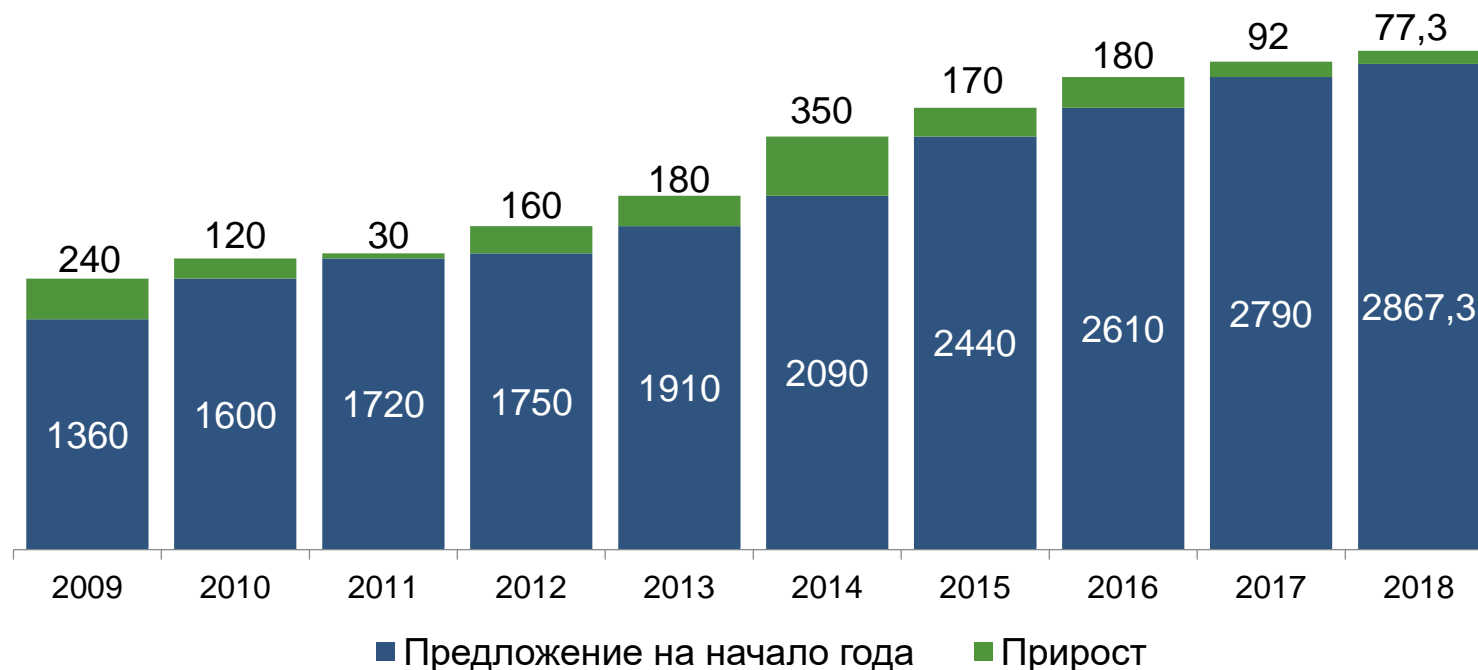
48 %

объем спекулятивного
предложения

77 300 М²

объем нового
спекулятивного ввода в
2018 году

Динамика прироста качественных складских площадей, тыс. м²





РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА: спекулятивные проекты

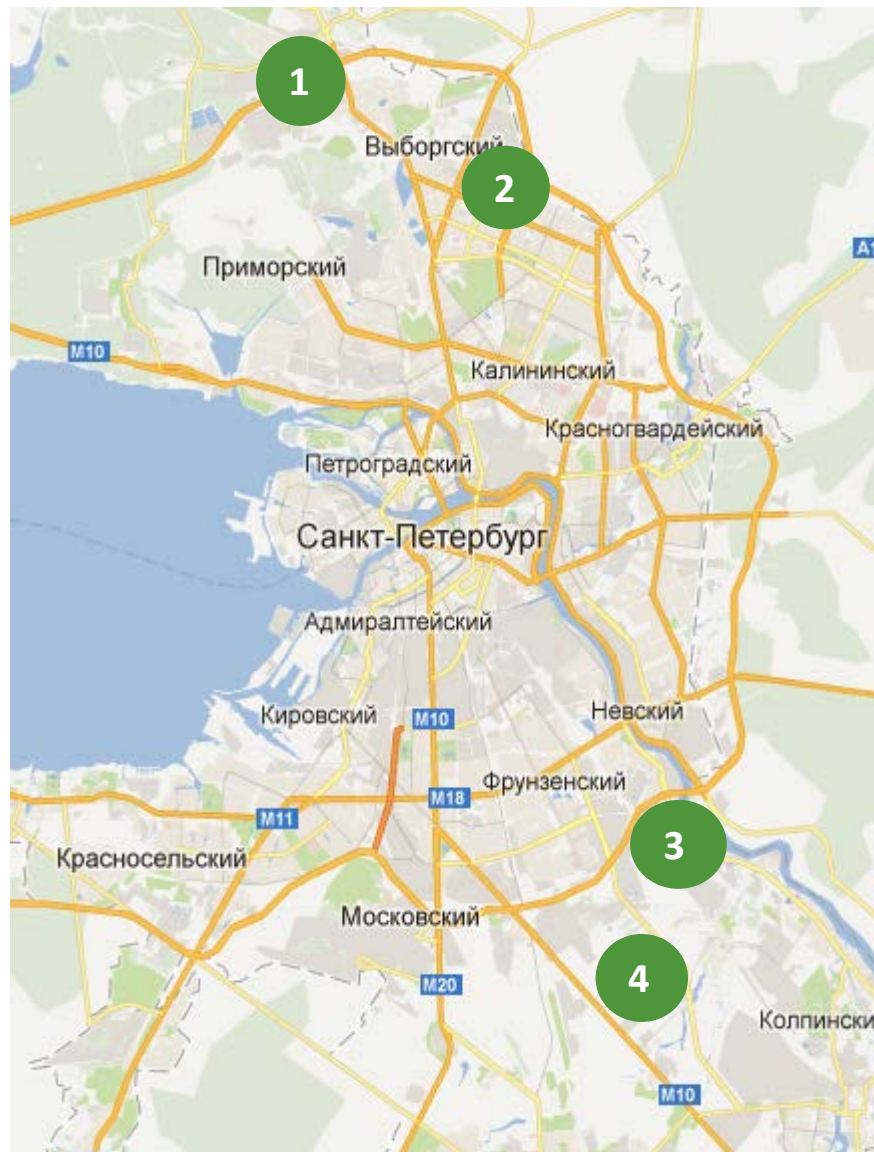
Логопарк «Осиновая Роща»

1 GBA 38 000 м²



Логопарк «М10»

4 GBA 32 000 м²



Складской комплекс «Реформа»

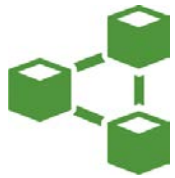
2 GBA 33 000 м²



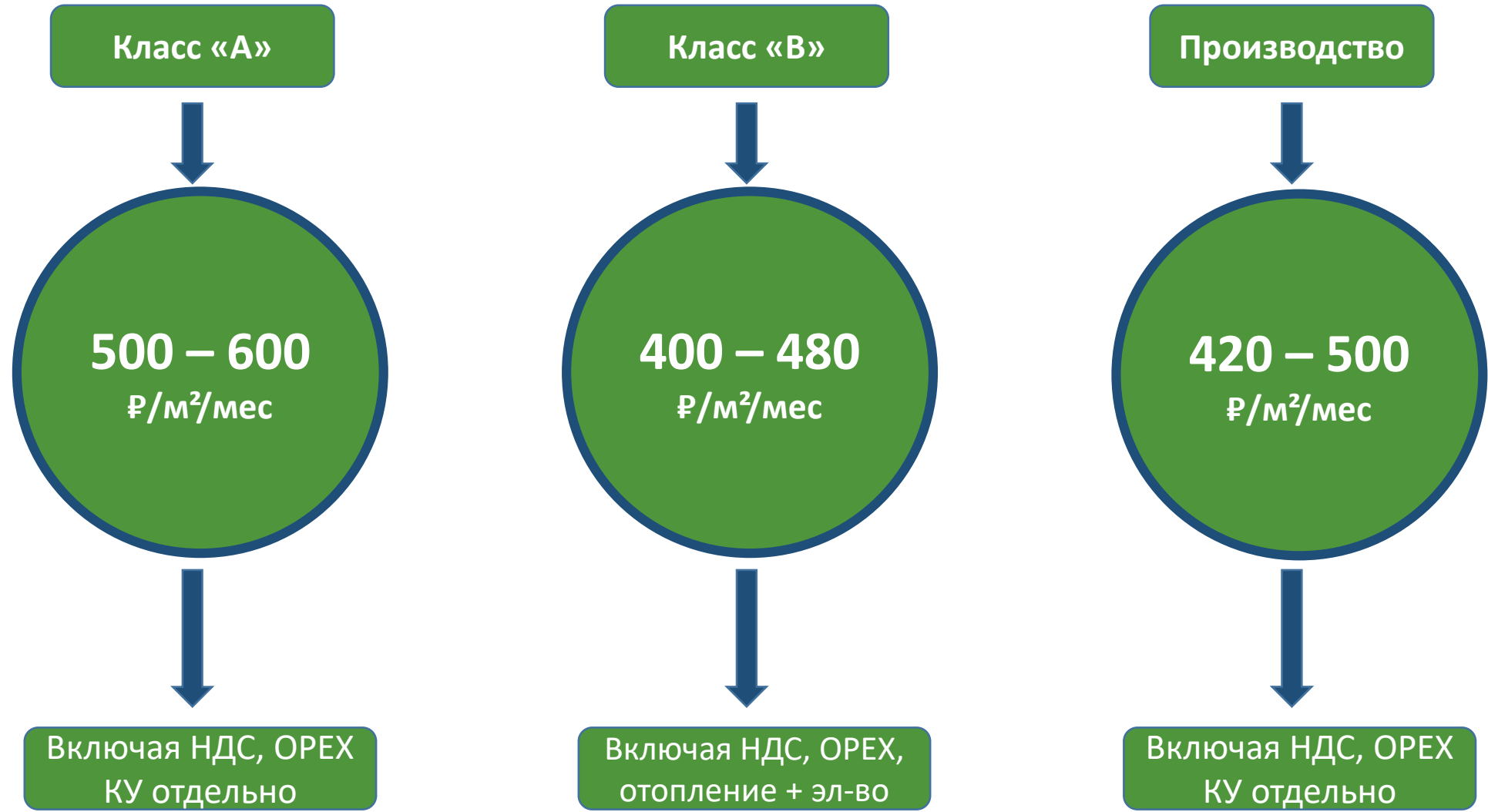
Логопарк «Троицкий»

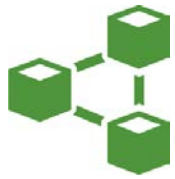
3 GBA 12 600 м²





РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА: ставки аренды





РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА: структура спроса

● Спрос ● Предложение



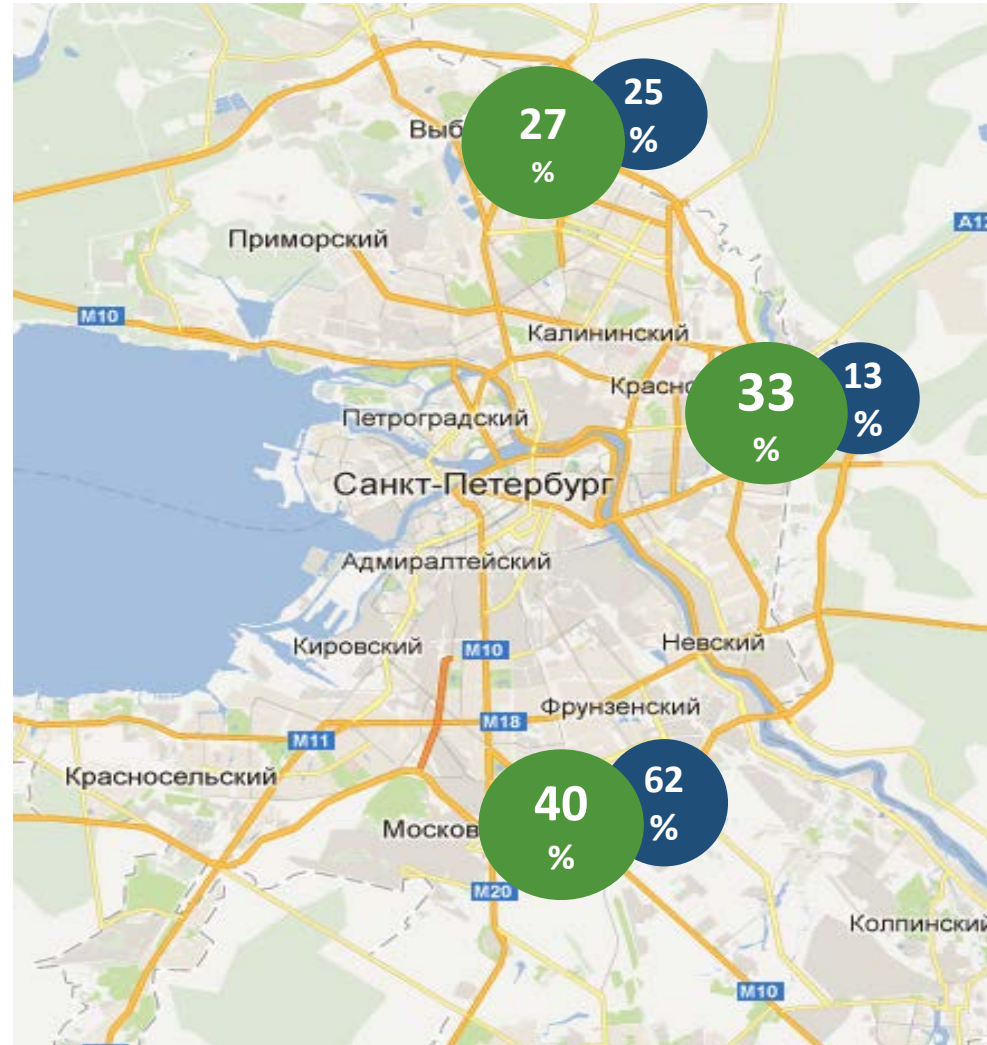
3,5 %

уровень вакансии складов
класса А на конец 2018



3,4 %

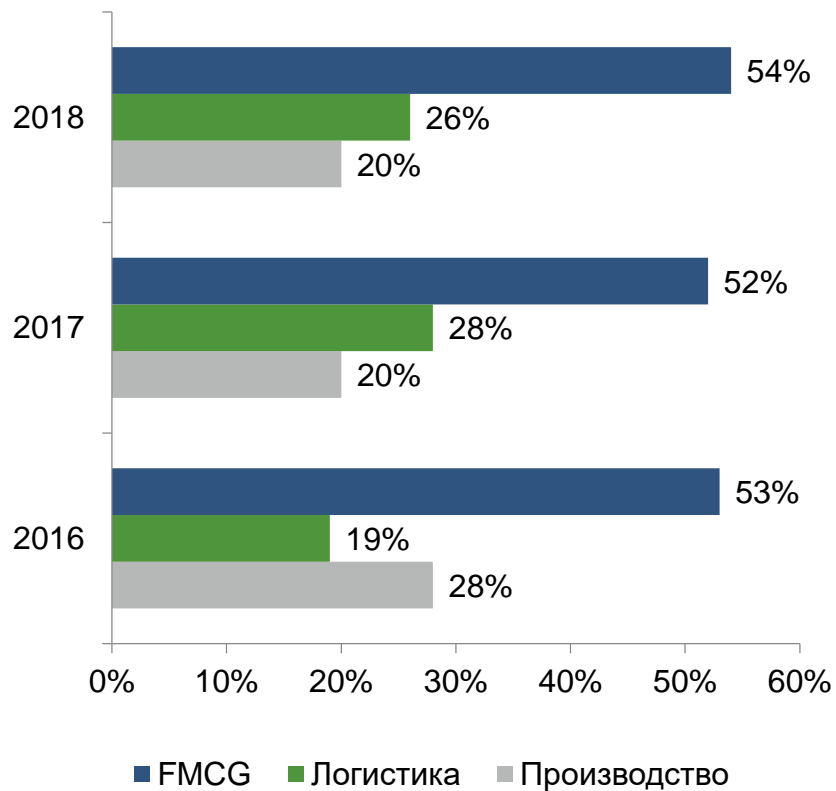
средний рост ставок
аренды за 2018 год



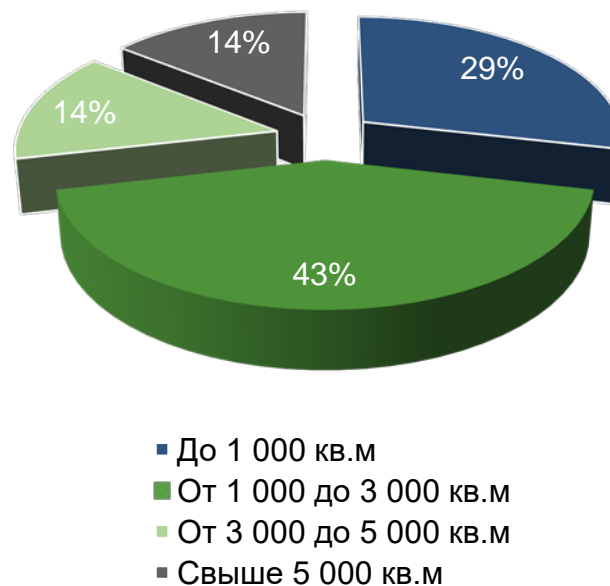


РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА: структура спроса

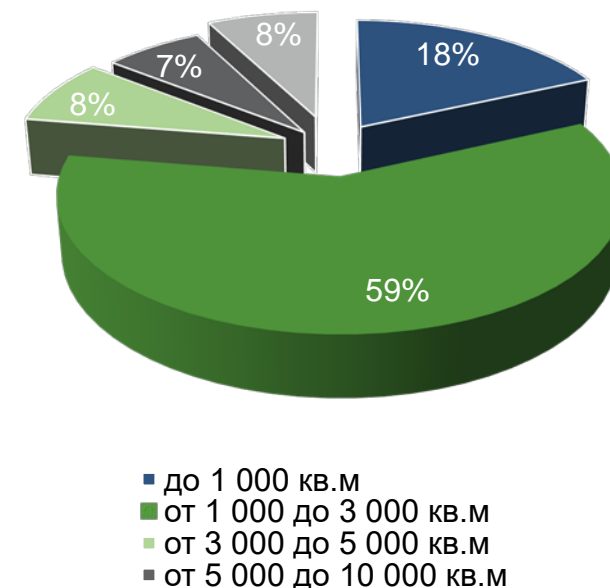
Отраслевой спрос

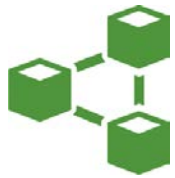


Структура спроса на производство



Структура спроса на склады



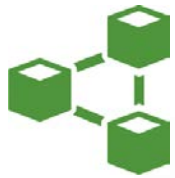


РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА: крупные сделки 2018

108 200 кв.м чистое арендное поглощение 2018 года

Ключевые сделки за 2018 год, кв.м

АРЕНДАТОР	ПЛОЩАДЬ	ТИП СДЕЛКИ	ОБЪЕКТ
Виламет	63 000	Продажа	АКМ Логистик
Красное & Белое	38 000	Аренда	Логопарк Осиновая Роща
Конфиденциально	22 000	Продажа	Новопласт, Сосновый бор
Семишагофф	16 000	Продажа	СК в пос. Металлострой
ПЭК	15 000	build-to-suit	КРЭС
Knorr-Bremse	15 000	build-to-suit	RAUM Бугры
DLG Logistics	13 600	Аренда	PNK-2
Wildberries	11 000	Аренда	МЛП Уткина Заводь
X5 Retail Group	7300	Аренда	Логопарк Троицкий
BG Logistic	7000	Аренда	RAUM Бугры
Много Мебели	5 600	Аренда	RAUM Бугры
Ozon	5 000	Аренда	Логопарк Троицкий



РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА: build-to-suit



2007 год - 27 000 м²



2015 год – 33 000 м²



Victoria Stenova

2018 год - 10 000 м²



2014 год - 50 800 м²



2015 год – 22 500 м²



2019 год - 15 000 м²



2014 год – 43 000 м²



2015 год – 25 000 м²

KNORR-BREMSE

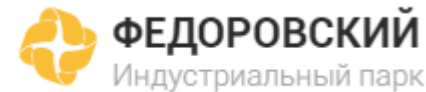


2019 год - 15 000 м²



РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА: промышленные парки

No	Название	Площадь, га	Направление
1	Марьино	130	Юго-Запад
2	YIT Greenstate	114	Юг
3	Федоровский	121	Юг
4	Уткина-Заводь	172	Юг
5	Кола	138	Восток
6	Приневский	12,7	Восток
7	Всеволожский	6,2	Восток
8	Дони-Верево	185	Юг
9	ПНК Парк Софийская	31	Юг
10	А Плюс Парк Шушары	72	Юг



980 га

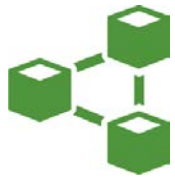
Общая площадь промышленных парков СПб и ЛО

2500-3500 ₺

Стоимость 3У в промышленном парке

1200-2500 ₺

Стоимость 3У вне промышленного парка



РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА: тенденции / прогнозы

ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ

100 000 кв.м ожидаемый прирост спекулятивного предложения в 2019 году

ТЕНДЕНЦИИ:

- Наиболее активными игроками останутся компании сегмента **интернет-торговли**
- **Логистические компании** рассматривают возможность строительства собственных складов
- **Ставки аренды** на качественные производственные площади **сравнялись** со ставками аренды на склады класса А
- **Арендодатели стали менее гибкими** в переговорах относительно ставки аренды
- **Индустриальные парки** начали разрабатывать новые механизмы привлечения резидентов

СЦЕНАРИИ РАЗВИТИЯ РЫНКА:

- **Уровень вакансии** в качественных ПСК продолжит тренд на **снижение**
- **Ставки аренды** продолжат демонстрировать умеренный **рост**
- **Объемы строительства спекулятивных складов** будут **увеличиваться**
- **Спрос на услугу build-to-suit** будет **расти**



ФИЛИПП ЧАЙКА
Руководитель портала

 **SKLADMAPS.RU**

Руководитель отдела
индустриальной и
складской недвижимости

 **IPG.ESTATE**

 **SKLADMAPS.RU**

ГРУППА ПОРТАЛОВ

 **OFFICEMAPS.RU**

ПО ПОИСКУ

 **RETAILMAPS.RU**

КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

