



Санкт-Петербург

Обзор рынка индустриальной и складской недвижимости

Итоги I квартала 2023 года

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА

Итоги 1 квартала 2023 года

3,75 млн м²

объем качественного спекулятивного предложения

15,5 тыс. м²

новый ввод спекулятивного предложения в 1 кв. 2023

Динамика прироста качественных складских площадей



ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА

Итоги 1 квартала 2023 года

КЛАСС А

1,6 %

(-2,3 пп за квартал)

700 – 850 руб./м²

уровень вакантных площадей в классе А

уровень ставки аренды на склады класса А, вкл. НДС и OPEX

КЛАСС В+/В

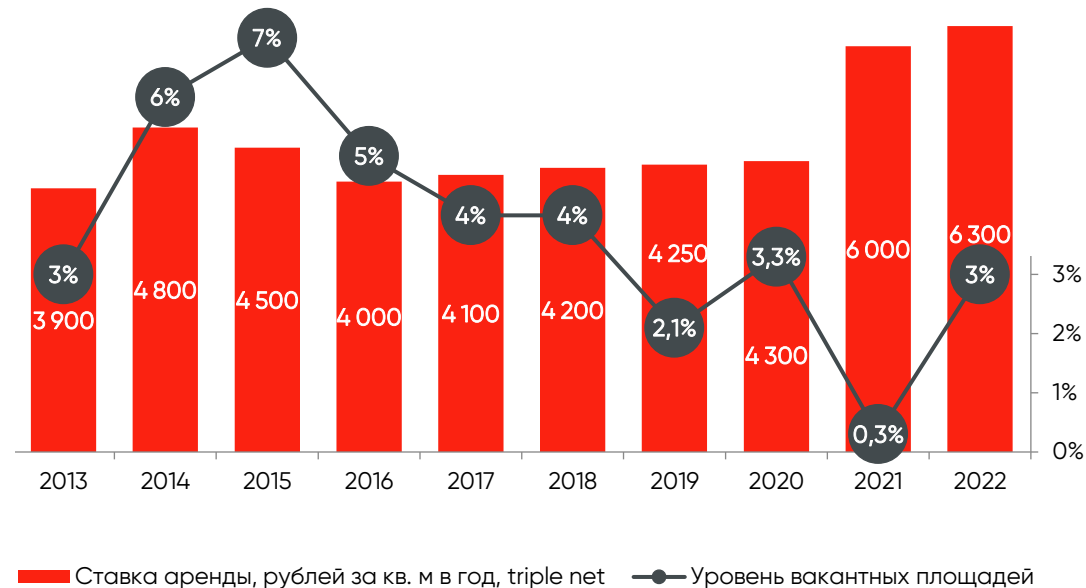
2,7 %

(+0,7 пп за квартал)

650 – 750 руб./м²

уровень вакантных площадей в классе В

уровень ставки аренды на склады класса В, вкл. НДС и OPEX



ВВОД 2022-2023

Название	Локация	Класс	Площадь, кв.м	Назначение	Год
2022					
PNK Парк Шушары 3	Шушары	A	59 000	Спекулятивный	2022
ОРЦ «Агропарк НАРТ»	Шушары	A	40 000	ОРЦ	2022
Алерс Логистик	Горелово	A	25 000	Спекулятивный	2022
Тродекс логистик	Шушары	A	23 000	Спекулятивный	2022
ILR	Шушары	A	23 000	Спекулятивный	2022
Grando (мультитемпературный)	Федоровское	A	17 000	Спекулятивный	2022
Промбокс	Шушары	B	11 000	Спекулятивный	2022
ИП Ладога, 2-я очередь	Всеволожск	B	6 250	Спекулятивный	2022
Workshop	Юнтолово	B	5 200	Спекулятивный	2022
Московское шоссе, 101к4	Шушары	B	1 500	Спекулятивный	2022
Все инструменты	Шушары	A	97 000	BTS	2022
Estel	Шушары	A	25 900	BTS	2022
2023					
ПСК в Буграх	Бугры	A	25 000	Спекулятивный	2023
ПСК «Новоселье»	Новоселье	B	19 000	Спекулятивный	2023
ПСК в Шушарах	Шушары	A	15 000	Спекулятивный	2023
Grando (мультитемпературный)	Федоровское	A	12 000	Спекулятивный	2023
«Эллипсоид»	Приморский р-н	A	5 378	Спекулятивный	2023
«Сберлогистика»	Шушары	A	105 000	BTS	2023
ОРЦ Агропарк НАРТ	Шушары	A	40 000	ОРЦ	2023



КРУПНЕЙШИЕ СДЕЛКИ 2022-2023

Объект	Класс	Арендатор / Покупатель	Тип сделки	Площадь	Год
2022					
Завод Ford	B	Sungwoo Hitech	Продажа	69 300	2022
Тродекс Логистик	A	СТА Карго	Аренда	23 060	2022
АКМ Логистик	A	конфиденциально	Аренда	17 000	2022
Пактум	B	конфиденциально	Аренда	16 000	2022
Октавиан	A	Интерлогистика	Аренда	10 400	2022
ПСК в Красногвардейском р-не	B	Логисты	Аренда	9 800	2022
2023					
Вейлкорп	A	Central Properties	Продажа	41 000	2023
Юлмарт на Пискаревском пр.	A	СТЦ	Аренда	25 000	2023
Maersk	A	IG Finance Development Limited	Продажа	23 500	2023
А Плюс Парк Пушкин	A	Эдельвейс	Продажа	22 000	2023
Промбокс	B	конфиденциально	Продажа	2 600	2023

ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ РЫНКА



↘ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Ожидаем рост активности девелоперов. Высокий спрос на фоне отсутствия доступного предложения, а также наличие свободных средств у девелоперов на внутреннем рынке диктует необходимость инвестировать капитал в новые проекты.

↘ ВАКАНСИЯ И СТАВКИ АРЕНДЫ

Уровень вакантных площадей на рекордно низком уровне. Ставки аренды остаются стабильными. Предпосылок к изменению ситуации нет.

↘ СПРОС

Активны игроки Интернет-торговли, логистики, производственные компании, в частности предприятий военно-промышленного комплекса.

Рост производственных мощностей стимулируется программой импортозамещения, льготными кредитами, наличием заказов внутри страны. Однако, отсутствие нового строительства приводит к дефициту производственных помещений. Ввиду этого растут спрос на покупку земельных участков.

IPG Россия

Группа компаний закрывает весь цикл услуг в работе с коммерческой недвижимостью – от поиска объекта и консалтинга до управления строительными проектами и комплектации.

На рынке коммерческой недвижимости России с 2016 года.



Компания IPG.Estate оказывает услуги консалтинга, инвестиций, брокериджа, управления коммерческой недвижимостью.
www.ipg-estate.ru



Компания Space оказывает услуги по проектированию, строительству, инженерному оснащению и комплектации коммерческих объектов.
www.space-pm.ru



Гибкие офисные пространства (коворкинги и сервисные офисы).
Собственные проекты, build-to-suit, франшиза.
www.caseclub.work



Система бронирования рабочих мест и разработка решений для «умного» офиса.
www.hotdesk.ru