

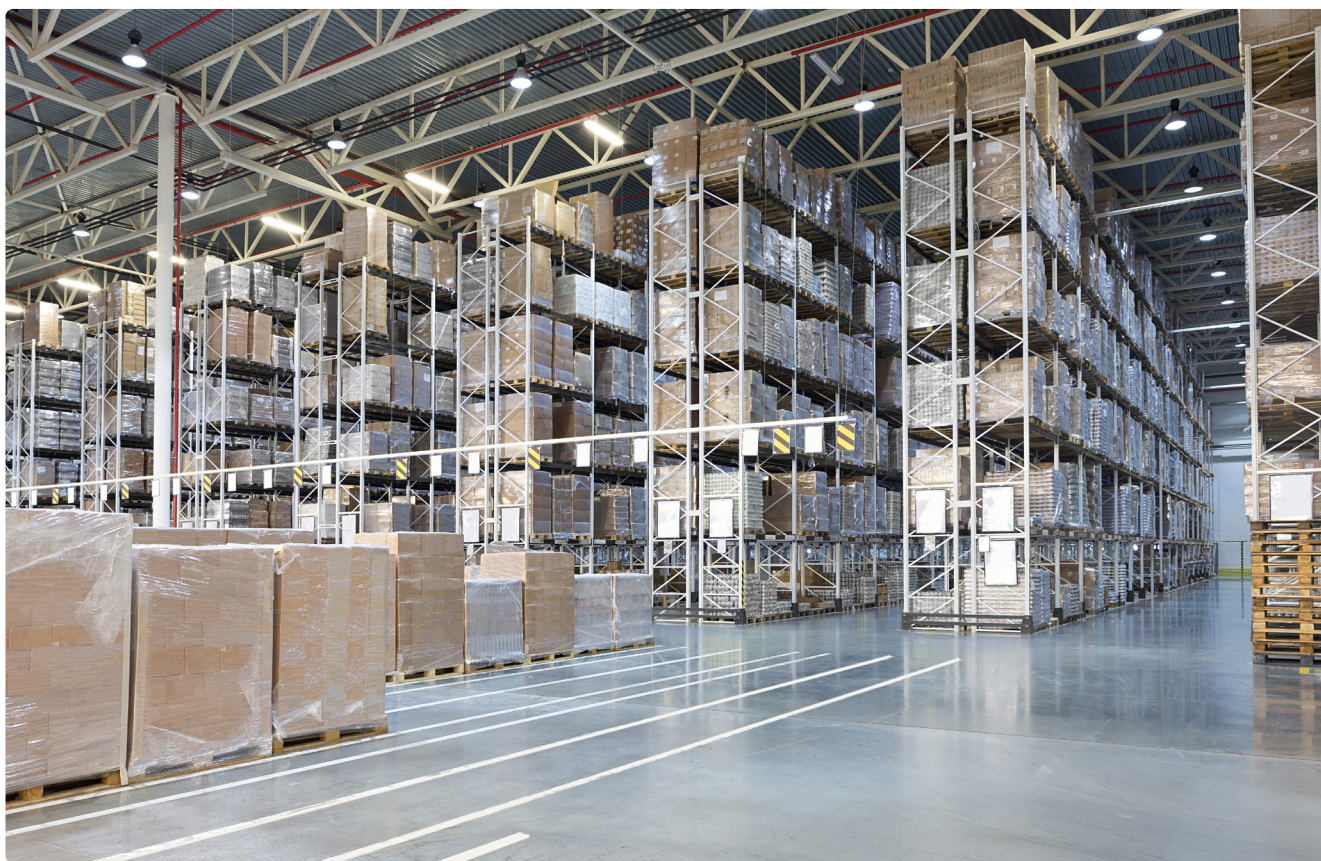


# ОБЗОР РЫНКА ИНДУСТРИАЛЬНО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ | Q1 2023



## ● СОДЕРЖАНИЕ



**3** ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

---

**4** ВВОД

---

**7** СПРОС

---

**10** ПРЕДЛОЖЕНИЕ

---

**13** КОНТАКТЫ

## ● ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

# 4,2

**МЛН КВ. М**  
общий объем  
рынка

# 212,4

**ТЫС. КВ. М**  
совокупный объем  
сделок в 1 кв. 2023 года

# 86,5

**ТЫС. КВ. М**  
объем вакантных  
площадей

# 69,9

**ТЫС. КВ. М**  
объем скрытой  
вакансии



# 15,9

**ТЫС. КВ. М**  
объем нового  
строительства  
в 1 кв. 2023 года

# 203,4

**ТЫС. КВ. М**  
сделки по аренде  
и продаже

### Уровень вакантных площадей

- A 2,2%** (↓1,4 п.п. за квартал)
- B 1,8%** (↓0,8 п.п. за квартал)

# 29,4

**ТЫС. КВ. М**  
объем рынка  
субаренды

# 524,2

**ТЫС. КВ. М**  
объем ввода,  
планируемый  
в 2023 году



### Средневзвешенная ставка аренды triple net

- A 6 210 руб./ кв. м/ год** (↑5,3% за квартал)
- B 4 730 руб./ кв. м/ год** (↑1,1% за квартал)

### E-commerce

Драйверы  
рынка

### Среднее значение операционных расходов

- A 1 250 руб./ кв. м/ год**
- B 1 100 руб./ кв. м/ год**

## ● ВВОД

Ключевые новые объекты на рынке индустриально-складской недвижимости



● В

### Промыленно-торговая компания «ГАНГУТ»

Санкт-Петербург,  
пос. Шушары,  
Московское ш., д. 115, стр. 3

**3 687,6 кв. м**

### ПСК Шушары

Санкт-Петербург,  
пос. Шушары,  
Московское ш., д. 113,  
корп. 2, стр. 1

**1 500,0 кв. м**

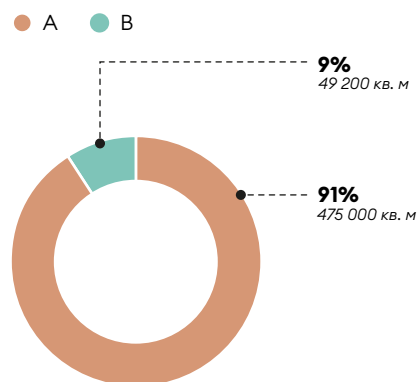
### СовАвто

Санкт-Петербург,  
пос. Шушары,  
2-й Бадаевский пр-д, д. 8,  
стр. 3

**1 445,0 кв. м**

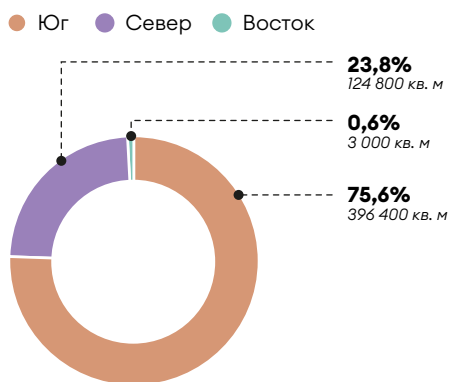
# ● ВВОД

Распределение новых объектов по классам



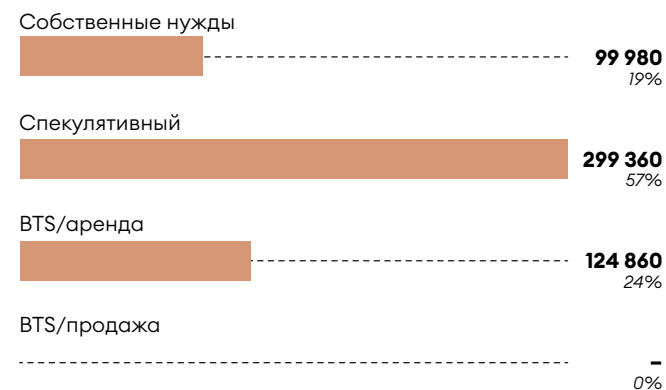
\* Прогноз с учетом всех заявленных к вводу в эксплуатацию объектов на 2023 г.

Структура ввода по направлениям



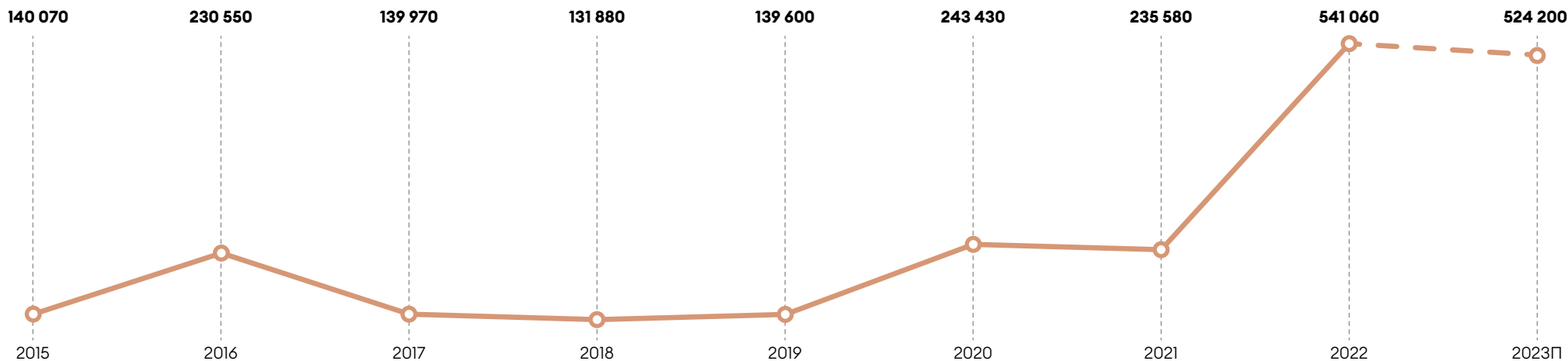
\* Прогноз с учетом всех заявленных к вводу в эксплуатацию объектов на 2023 г.

Распределение новых объектов по типу строительства



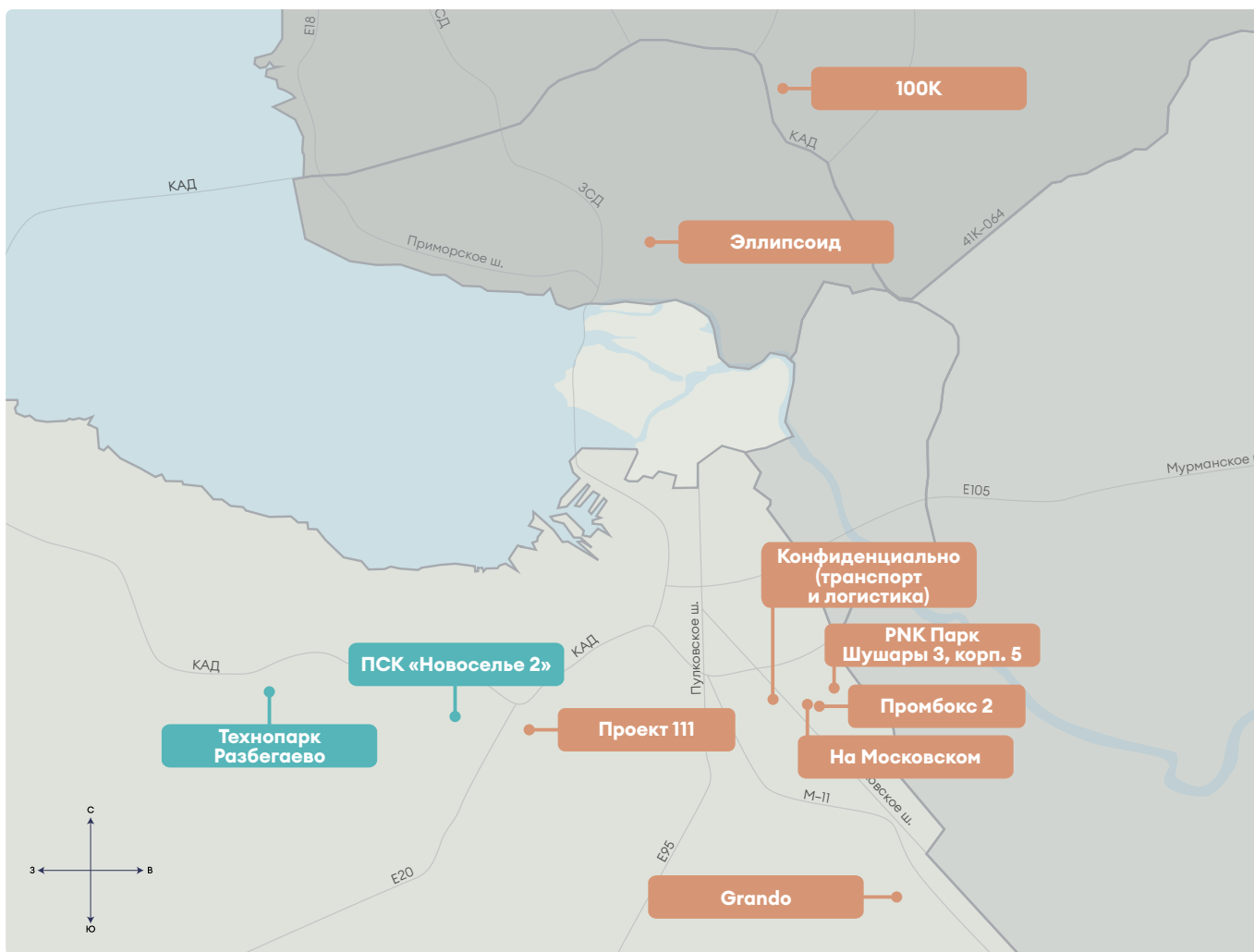
\* Прогноз с учетом всех заявленных к вводу в эксплуатацию объектов на 2023 г.

Динамика ввода индустриально-складских площадей



## ● ВВОД

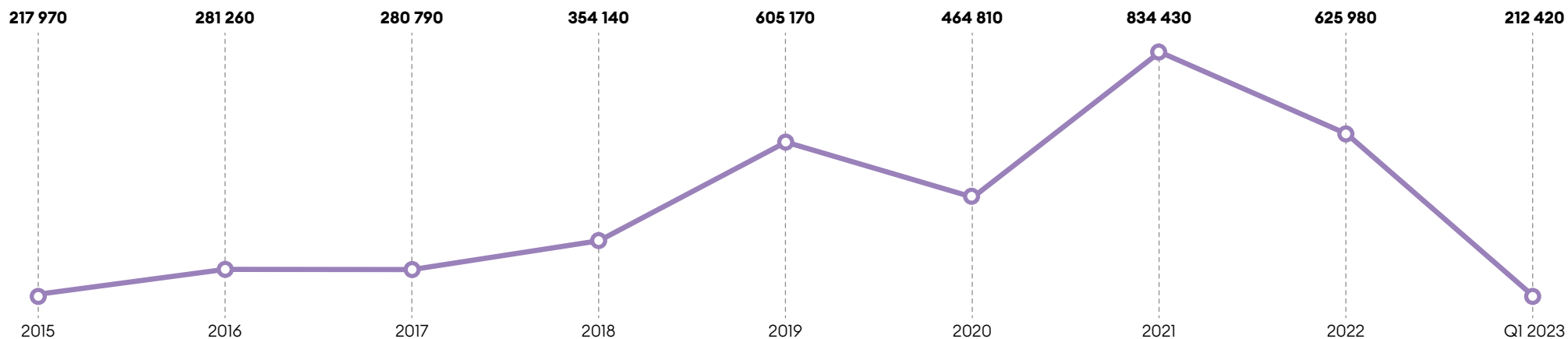
Ключевые объекты, заявленные к вводу в эксплуатацию в 2023 году



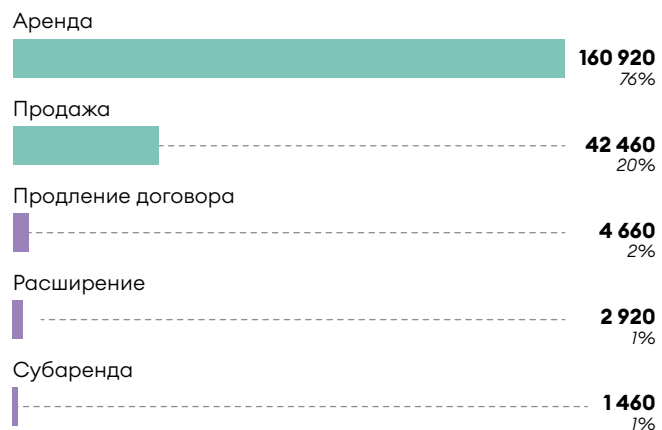
	● A	● B
<b>100K</b>		
ЛО, Всеволожский р-н, пос. Бугры		<b>107 000 кв. м</b>
<b>Конфиденциально (транспорт и логистика)</b>		
Санкт-Петербург, пос. Шушары		<b>102 545 кв. м</b>
<b>PNK Парк Шушары 3, корп. 5</b>		
Санкт-Петербург, пос. Шушары		<b>61 062 кв. м</b>
<b>Проект 111</b>		
ЛО, Виллозское г.п.		<b>38 000 кв. м</b>
<b>ПСК «Новоселье 2»</b>		
ЛО, Аннинское г.п., Красносельское ш.		<b>18 600 кв. м</b>
<b>На Московском</b>		
Санкт-Петербург, пос. Шушары, Московское ш.		<b>15 564 кв. м</b>
<b>Grando</b>		
ЛО, Тосненский р-н, Федоровское г.п.		<b>12 000 кв. м</b>
<b>Промбокс 2</b>		
Санкт-Петербург, пос. Шушары		<b>10 000 кв. м</b>
<b>Эллипсоид</b>		
Санкт-Петербург, Репищева ул.		<b>4 491 кв. м</b>
<b>Технопарк Разбегаево</b>		
ЛО, Ломоносовский р-н, Горбунковское с.п.		<b>4 470 кв. м</b>

## ● СПРОС

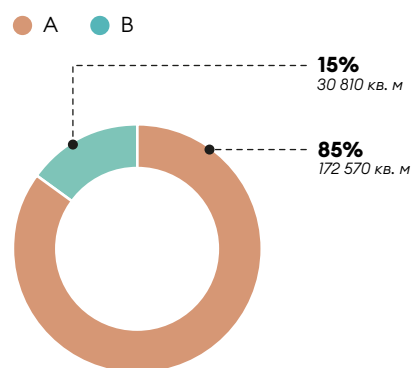
### Совокупный объем сделок



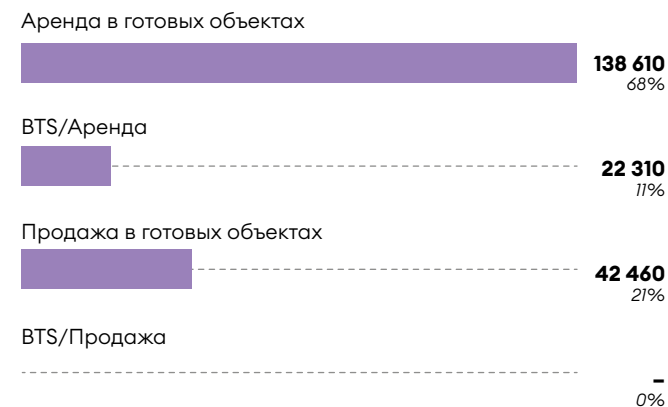
### Распределение объема сделок по типу



### Распределение объема сделок по классам



### Формат сделок



Для анализа спроса на рынке индустриально-складской недвижимости Санкт-Петербурга учитывались только сделки по аренде и продаже

## ● СПРОС

### Ключевые сделки в Q1 2023

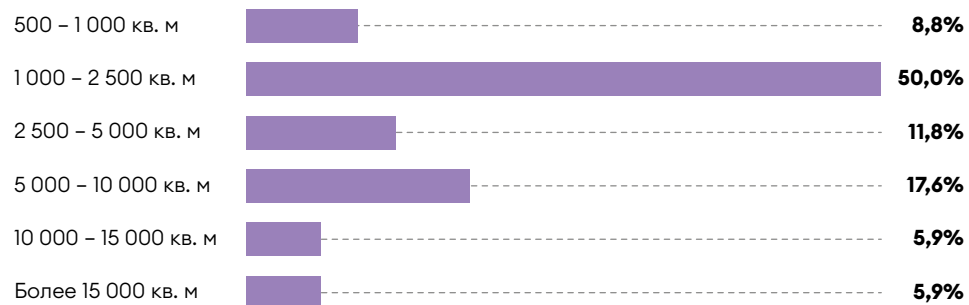
● A ● B

Наименование складского комплекса	Направление	Тип сделки	Общая площадь, кв. м	Наименование компании	Брокер
● PNK Парк Шушары 3	Юг	Аренда	60 332,7	ВсеИнструменты.ру	С брокером
● Maersk (PNK Софийская КАД)	Юг	Продажа	25 204,0	Ароса	С брокером
● PNK Парк Шушары 3	Юг	BTS/аренда	12 434,0	Армтек	С брокером
● PNK Парк Шушары 3	Юг	BTS/аренда	9 880,0	Шате-М	С брокером
● ПСК Мираторг	Восток	Продажа	9 609,0	Альтаир	С брокером
● Софийская 118к5	Юг	Аренда	5 325,8	Конфиденциально	<b>BR   CORFAC Int.</b>
● Nordway	Юг	Аренда	2 958,3	DLG	<b>BR   CORFAC Int.</b>
● Логопарк М10	Юг	Аренда	2 115,2	Конфиденциально	<b>BR   CORFAC Int.</b>

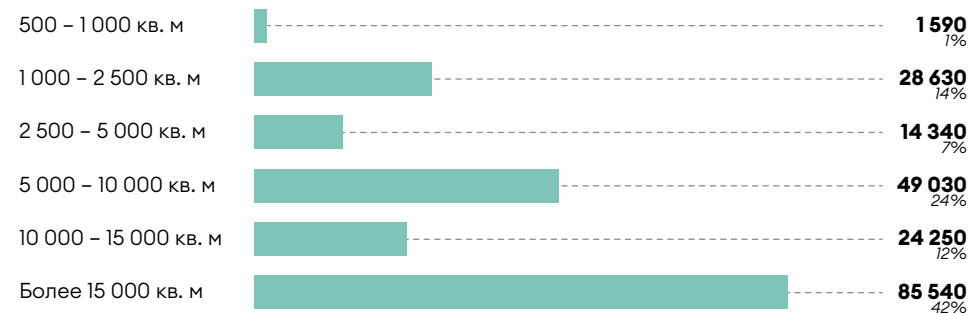


## ● СПРОС

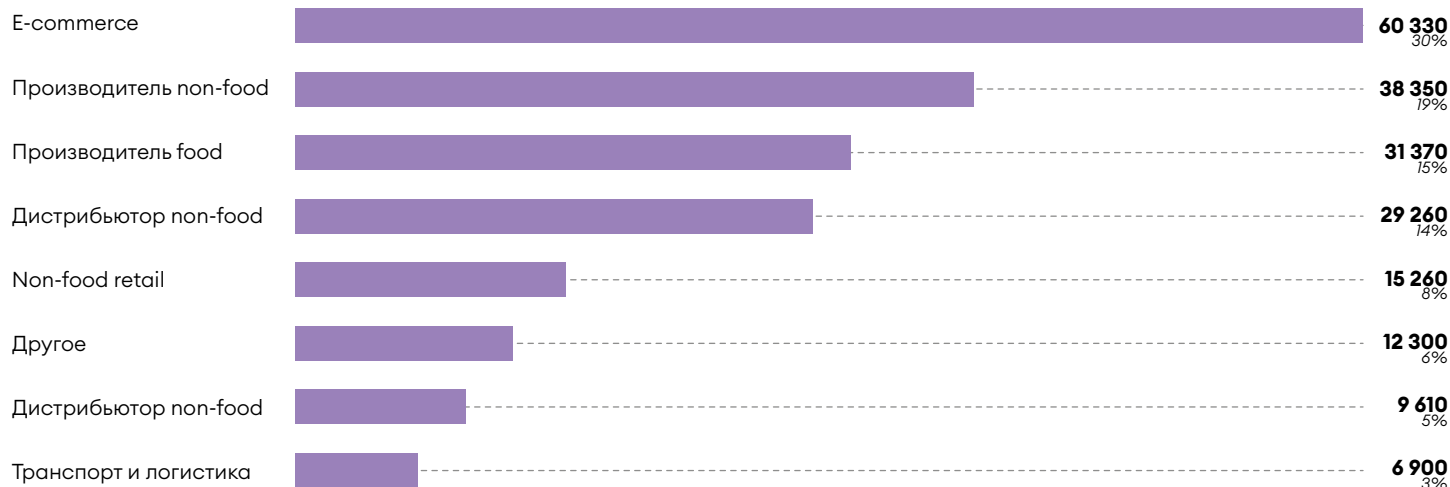
### Востребованность различных форматов аренды



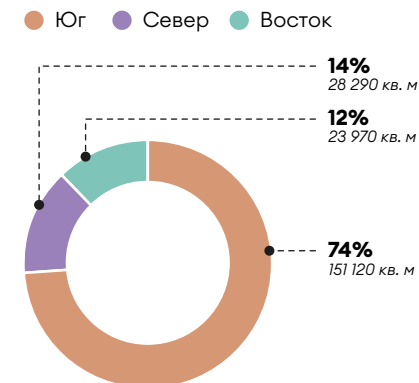
### Суммарный объем сделок по размеру блока



### Драйверы рынка индустриально-складской недвижимости

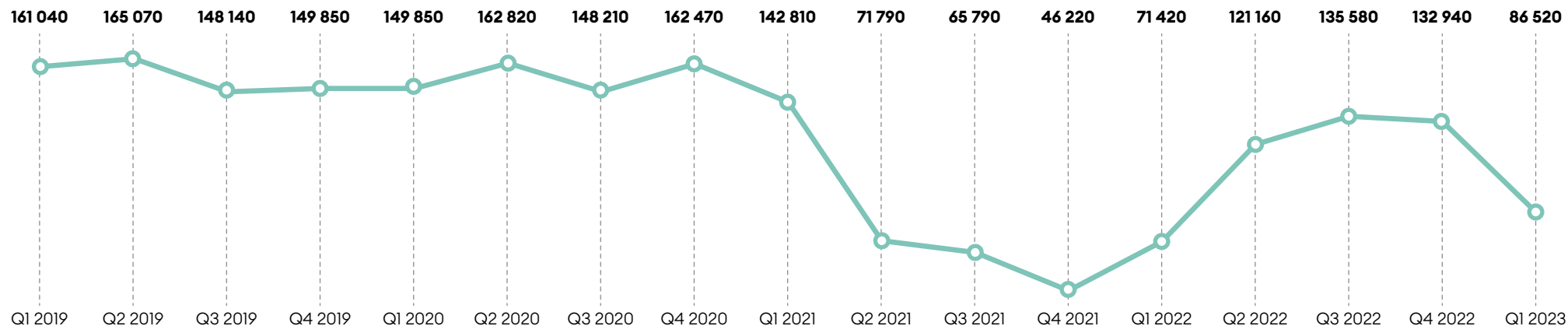


### Географическое распределение объема поглощения

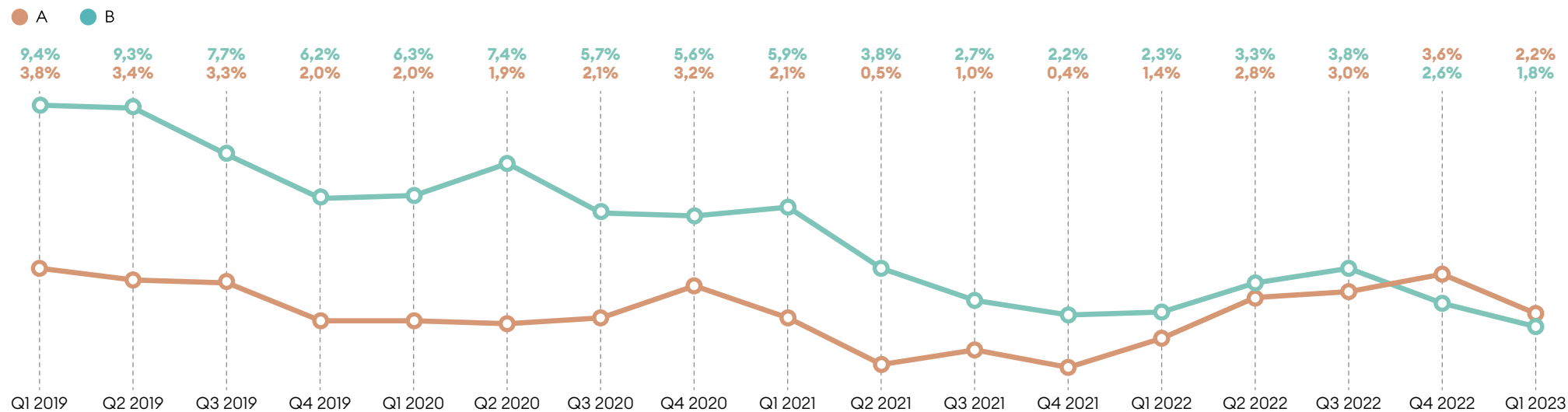


# ● ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Динамика объема вакантных площадей

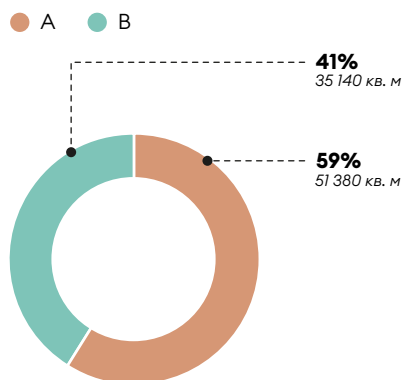


Динамика уровня вакантных площадей

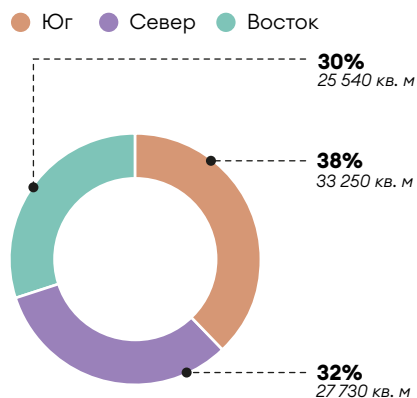


# ● ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Распределение вакантных площадей по классам

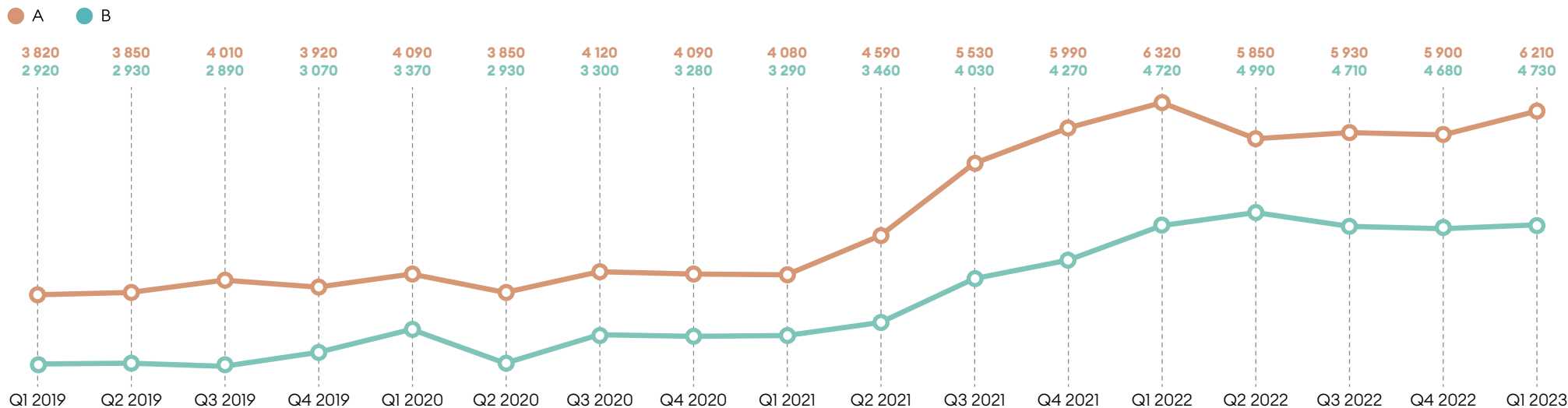


Географическое распределение вакантных площадей



3,7% составляет уровень вакансии с учетом площадей, планируемых к освобождению в течение года

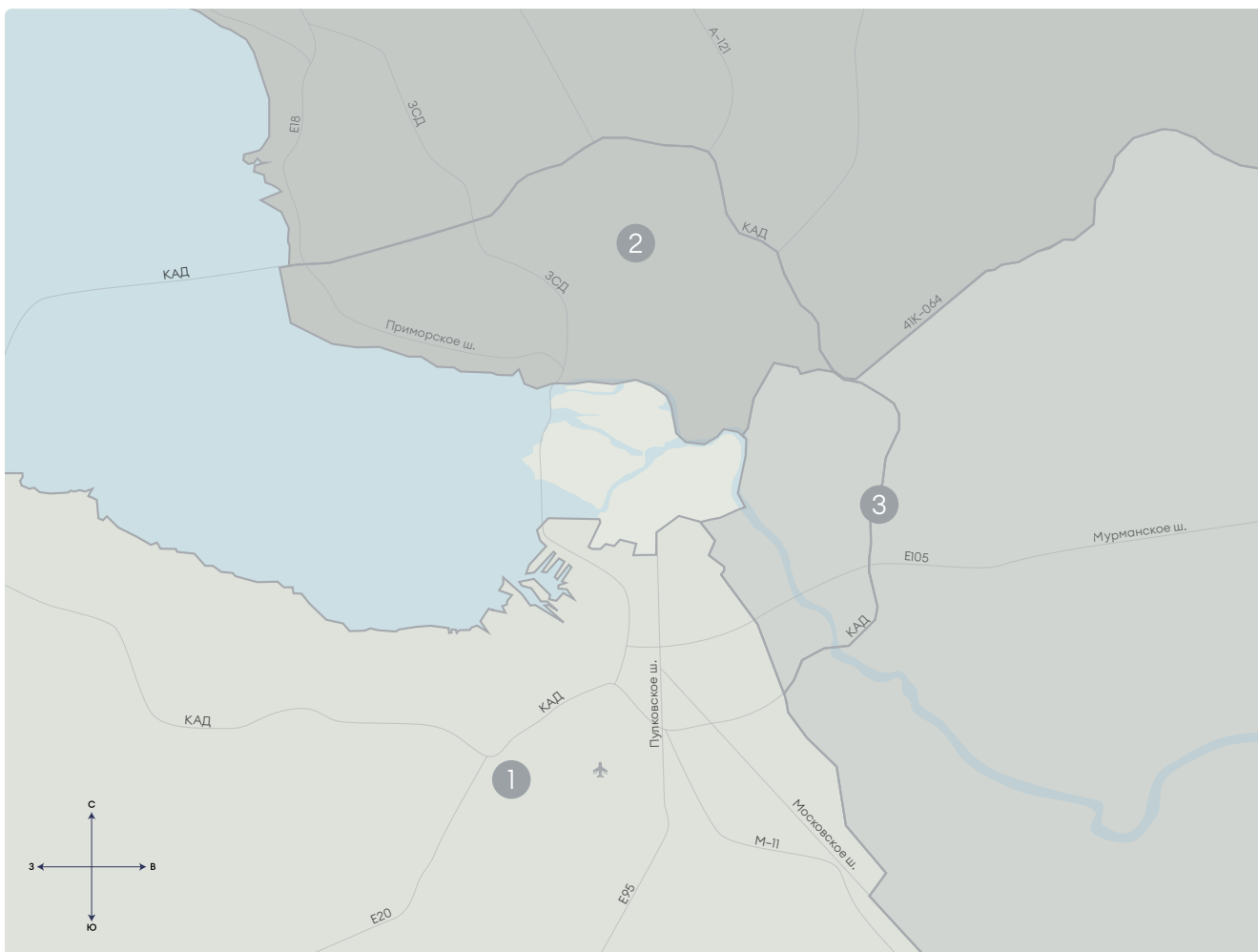
Средневзвешенные ставки аренды по классам



\* Ставка аренды triple net, руб./ кв. м/ год

## ● ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Объем, уровень вакантных площадей  
и средневзвешенные ставки аренды в Санкт-Петербурге



кв. м | % | руб./ кв. м/ год

- Ставка аренды triple net
- Уровень вакансии
- Объем вакантных площадей (объем скрытого предложения)

A	<b>51 380 кв. м</b> (50 400 кв. м)		2,2%		<b>6 210 руб./ кв. м/ год</b>
B	<b>35 140 кв. м</b> (19 500 кв. м)		1,8%		<b>4 730 руб./ кв. м/ год</b>

1 Юг  
**33 250 кв. м** (62 880 кв. м) | 1,4%

A	<b>11 830 кв. м</b>		0,8%
B	<b>21 420 кв. м</b>		2,4%

2 Север  
**27 730 кв. м** (2 970 кв. м) | 2,8%

A	<b>24 390 кв. м</b>		4,9%
B	<b>3 340 кв. м</b>		0,7%

3 Восток  
**25 540 кв. м** (4 050 кв. м) | 2,8%

A	<b>15 160 кв. м</b>		3,5%
B	<b>10 380 кв. м</b>		2,1%

# КОНСАЛТИНГ ДЛЯ ЛЮДЕЙ.

с любовью к делу и вниманием к деталям



## Санкт-Петербург

+7 (812) 313-61-62  
brightrich.ru  
office@brightrich.ru

## Москва

+7 (499) 703-38-18  
brightrich.moscow  
br@brightrich.ru

## Дубай

+971 (4) 364-90-90  
brightrich.ae  
office@brightrich.ae

## Алматы

+7 (727) 349-50-46  
brightrich.kz  
office@brightrich.kz

Настоящий документ носит исключительно информационный характер и не является предложением о продаже товаров или услуг. Такие предложения могут быть сделаны исключительно в соответствии с применимым законодательством. Настоящий документ подготовлен на основе информации, предоставленной из источников, которые компания Bright Rich | CORFAC International считает надежными. Bright Rich | CORFAC International не несет ответственности за использование получателем информации, содержащейся в настоящем документе, при принятии каких-либо решений. Ни один из сотрудников компании Bright Rich | CORFAC International, а также директора, партнеры и прочие аффилированные лица не несут какой-либо ответственности за содержание в настоящем документе и/или за какие-либо потери, возникшие в результате использования информации, рекомендаций или мнений, изложенных в настоящем документе.