

СКЛАДСКОЙ РЫНОК ПЕТЕРБУРГА В 2019 г. ПОБИЛ ВСЕ РЕКОРДЫ

ВЫСОКИЙ СПРОС ПРИВЕЛ К ОЖИВЛЕНИЮ ДЕВЕЛОПЕРСКОЙ АКТИВНОСТИ И РОСТУ АРЕНДНЫХ СТАВОК

По данным JLL, в 2019 г. на складском рынке недвижимости Санкт-Петербурга были зафиксированы рекордные годовые объем сделок и объем сделок среди торговых операторов, кроме того, была заключена крупнейшая сделка за всю историю региона.

«В 2019 г. на складском рынке Петербурга и пригородов отмечается максимально большой объем сделок аренды и купли-продажи за всю историю наблюдений – 478 тыс. м², что на 59% больше, чем в 2018 г. Большая часть сделок была заключена в формате built-to-suit. Крупнейшими из них являются соглашение о строительстве компанией «Ориен-

тир» склада для «Ленты» в индустриальном парке «М10» (70 тыс. м²), что является крупнейшей сделкой за пределами Московского региона за всю историю, а также строительство склада Maersk в «РНК Парк Софийская КАД» (23,7 тыс. м²), который был введен в эксплуатацию уже в декабре 2019 г.», – говорит Андрей Амосов, руководитель компании JLL в Санкт-Петербурге.

«Наибольшую активность на рынке демонстрируют сетевые торговые операторы, такие как «Лента», «Вкус-Вилл» и др. На их долю приходится 47% всех сделок в 2019 г. В абсолютных цифрах (166 тыс. м²) – это максималь-

ный показатель за последние 5 лет. Кроме того, стабильно растет объем арендуемых площадей компаниями сегмента e-commerce», – комментирует Наталия Киреева, заместитель руководителя отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге.

На фоне взрывного спроса в складском сегменте, с одной стороны, выросли арендные ставки, а с другой – увеличилась девелоперская активность. В 2019 г. было введено в эксплуатацию 9 складских комплексов арендопригодной площадью 172 тыс. м², из них 70% пришлось на спекулятивные проекты. На 2020 г. девелоперами анонсирован ввод более 300 тыс. м².

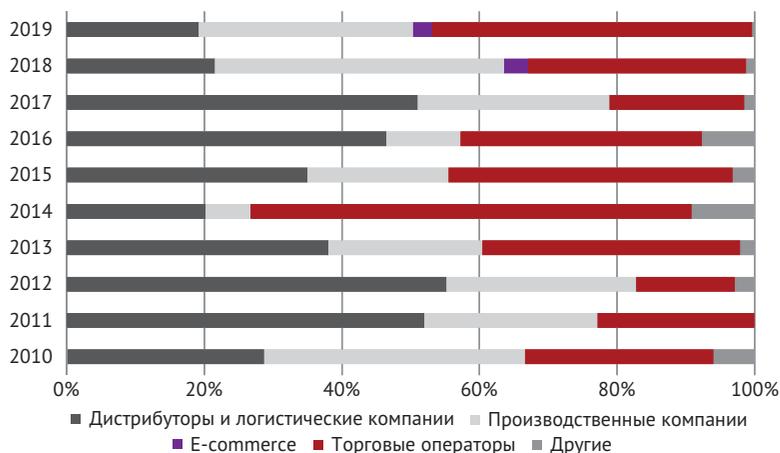
За год уровень свободных площадей снизился на 0,6 п.п. и достиг показателя 4,6%. Свободными остаются около 140 тыс. м² складских площадей и существует дефицит крупных блоков от 5 тыс. м².

Максимальные запрашиваемые арендные ставки за год увеличились на 16% и достигли 520 руб. за м² в месяц, включая НДС и операционные расходы. Как и ранее, коммерческие условия каждой сделки обсуждаются индивидуально, в зависимости от профиля и требований клиента.

На 2020 г. прогнозируется стабильно высокий уровень спроса. При этом рост арендных ставок замедлит большой объем нового спекулятивного предложения и увеличение конкуренции на рынке.

О компании JLL

JLL является лидирующей компанией на рынке профессиональных услуг в сфере недвижимости и управления инвестициями. JLL входит в список крупнейших компаний мира Fortune 500 с годовой выручкой на уровне 16,3 млрд долл. Компания JLL объединяет около 93 тыс. сотрудников более чем в 80 странах мира (по данным на 30 сентября 2019 г.) и является брендом и зарегистрированным торговым знаком Jones Lang LaSalle Incorporated.



Структура сделок аренды и купли-продажи

Источник: JLL



Динамика общего объема предложения и доли свободных площадей

Источник: JLL