

SKLADMAPS.RU

РЫНОК ПРОМЫШЛЕННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПЕТЕРБУРГА В ПЕРИОД ПАНДЕМИИ

Как собственники договаривались с арендаторами и почему сегмент оказался самым устойчивым в условиях COVID-19?

+7 812 448-68-89

www.skladmaps.ru

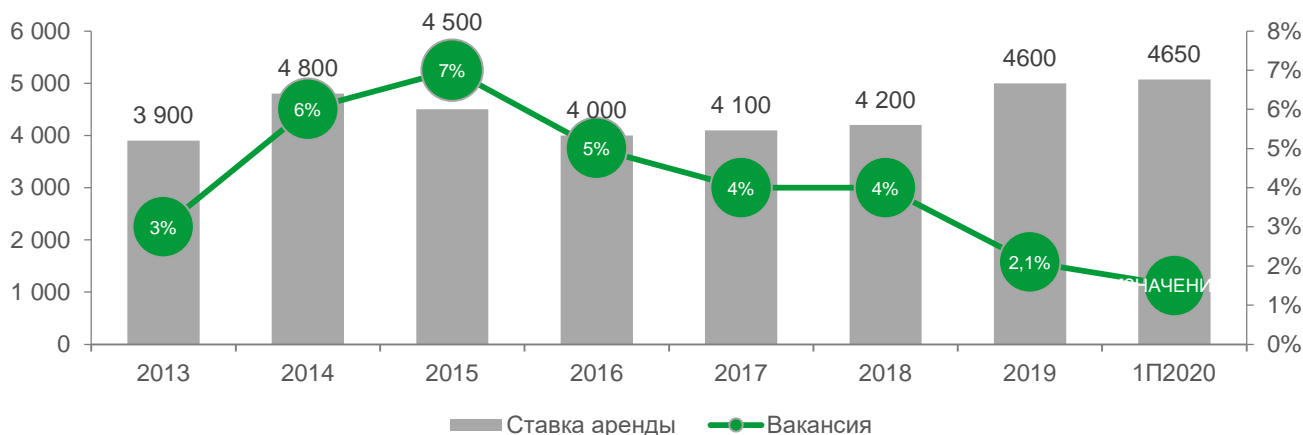
Сентябрь 2020

Вакансия и ставки аренды

Динамика прироста качественных складских площадей, тыс. кв.м



Динамика ставок аренды и уровня вакансии



- Ввиду отсутствия в первом полугодии 2020 года прироста качественного спекулятивного предложения суммарный **уровень вакантных площадей продолжает снижаться.**

- Компании производственно-складского сегмента продемонстрировали устойчивость в период самоизоляции, высвобождения площадей не произошло, напротив, **многие компании продолжили реализацию планов по расширению** арендуемых площадей.

- Таким образом, по итогам 8 месяцев 2020 **свободными остаются 1,3%** от общего объема качественных производственно-складских помещений.

- На фоне низких объемов ввода и отсутствия больших объемов свободных складских блоков укрепляется **тренд увеличения уровня запрашиваемых ставок аренды.**

Динамика основных показателей рынка складских площадей



Конец 2019	Уровень коррекции	Конец 2020 прогноз
Объем нового спекулятивного строительства		
230 000 кв.м	- 120 %	105 000 кв.м
Вакантные площади		
65 000 кв.м	- 85 %	35 000 кв.м
Средний уровень ставки аренды, рублей за кв.м в месяц		
490-580 (А) / 400-450 (В)	+1,5 %	500-580 (А) / 420-450 (В)
Объем поглощения		
140 000 кв.м	- 7,6 %	130 000 кв.м

- Складские комплексы **класса А** номинируют ставки аренды в диапазоне **500 – 580 рублей** за квадратный метр в месяц с учетом НДС и эксплуатационных расходов, без учета стоимости коммунальных услуг.

- Складские комплексы **класса В** номинируют ставки аренды в диапазоне **420 – 450 рублей** за квадратный метр в месяц с учетом НДС и эксплуатационных расходов, без учета стоимости коммунальных услуг.

- Уровень запрашиваемых ставок аренды на качественные **производственные помещения** находится в диапазоне **430 – 500 рублей** за квадратный метр в месяц с учетом НДС и эксплуатационных расходов, без учета стоимости коммунальных услуг.

Крупнейшие сделки по складам за 8 месяцев 2020



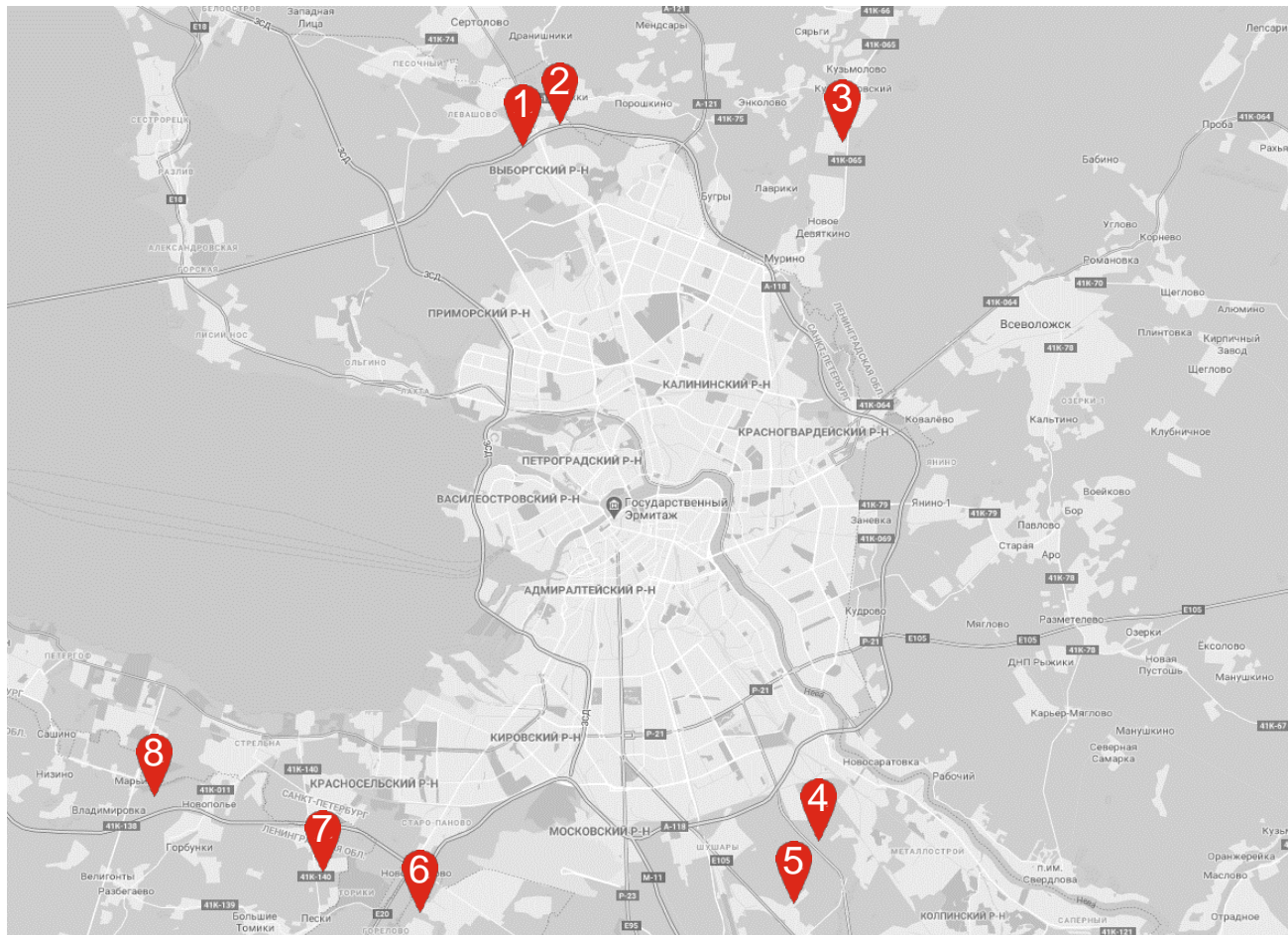
Клиент	Объект	Тип сделки	S, кв.м
Вкусвилл	ПНК Парк Софийская	BTS	54 000
Эксклюзив	Русич Шушары	BTS	37 000
Fix Price	ПНК Парк Софийская	BTS	35 000
Петропрофиль Плюс	Пактум Холдинг	Аренда	12 000
Игристые вина	Nordway	Аренда	10 000
Утконос	Интертерминал	Аренда	9 000
Грейс	ПСК Сосновая Поляна	Аренда	6 800
Moop	ПСК в Шушарах	Аренда	4 600
Jensen Group	ПСК на Московском шоссе, 25	Покупка	4 200



Jensen Group



Заявленные складские проекты



Объект	№
Осиновая роща	1
Адамант Парголово	2
Октавиан	3
Марвел	4
Русич Шушары	5
Ahlers	6
Гепард Новоселье	7
Адмирал	8

Заявленные складские проекты и текущий статус



Адмирал
64 500 м² I кв.
2022

заявлен



Марвэл
51 000 м² II кв.
2020

построен



Русич - Шушары
50 000 м² IV кв.
2021

проектируется



Адамант Парголово
49 000 м² II кв.
2021

строится



Осиновая
Роша
45 000 м² III кв.
2020

строится



Ahlers
20 000 м² I кв.
2022

заявлен



Гепард Новоселье
19 000 м² III кв.
2021

строится



Октавиан
15 000 м² II кв.
2021

строится

Заявленные проекты ОРЦ



НАРТ / 35 га / 123 000 м²
40 000 м² – I очередь

2 кв.
2021

строится



НОРД ОВОЩ / 110 000 м²
30 000 м² – I очередь

2022

заявлен



ФУДМАРКЕТ / 40 га / 140 000 м²
45 000 м² – I очередь

4 кв.
2021

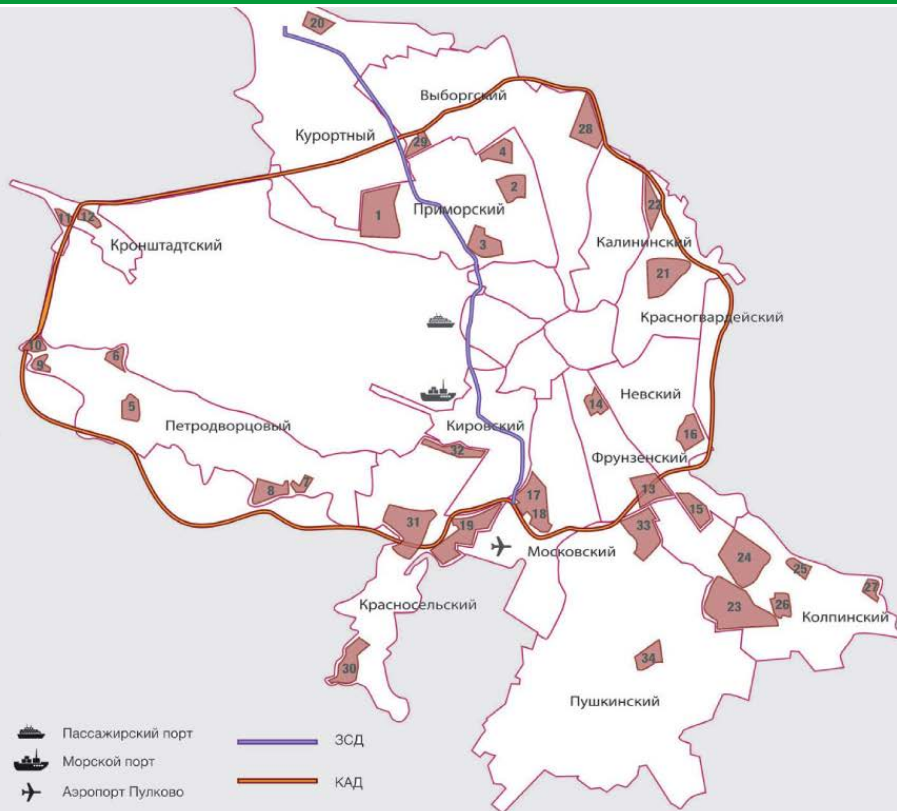
подготовка к строительству

Основные тренды рынка складских площадей 2020

- Из-за режима самоизоляции и пандемии деловая активность перенеслась с осени на летний период
- Увеличилось количество запросов на покупку готовых объектов конечными пользователями
- Увеличилось количество запросов на покупку земельных участков площадью от 1 до 2 га под строительство складов/производств
- Активизировались инвесторы, готовы покупать готовые складские комплексы с арендаторами

Промышленные зоны Санкт-Петербурга

Схема расположения промышленных зон на карте Санкт-Петербурга



1. Конная Лахта
2. Коломяги
3. Северо-Западная
4. Отделение ОЭЗ «Новоорловская»
5. Ломоносовская
6. Военная гавань и Янтарь
7. Отделение ОЭЗ «Нойдорф»
8. Марьино
9. Кронштадтская колония
10. Бронка
11. Промышленная зона строительства дамбы
12. Промышленная зона севернее Кронштадтского шоссе
13. Обухово
14. Промышленная зона в районе ул. Салова
15. Рыбацкое
16. Нева
17. Предпортовая-1
18. Предпортовая-2
19. Предпортовая-3
20. Белоостров
21. Ржевка
22. Ручьи
23. Ижорские заводы
24. Металлстрой
25. Понтонная
26. Промышленная зона в районе ул. Севастьянова
27. Саперная
28. Парнас
29. Каменка
30. Красносельская
31. Юго-Западная
32. Часть территории Морской торгово-промышленной зоны
33. Шушары
34. Пушкинская

19 000 га

площадь земель
промышленного назначения,
что составляет **13,6%**
от общей площади города

15 633 га

общая площадь
производственных площадок

50

крупных производственных
площадок

По информации <http://spbinvestment.ru/>

Крупнейшие промышленные предприятия

Ижорский завод



Кировский завод



ЛОМО



Светлана



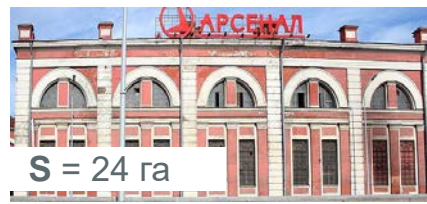
ЛМЗ



Вагоноремонтный завод



Арсенал



Карбюраторный завод



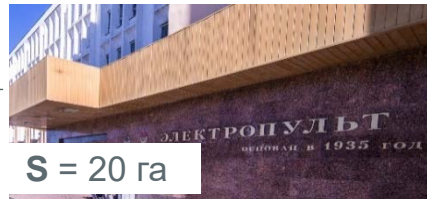
Северный завод



Невский завод



Электропульт



Электросила



Объем рынка, вакансии, ставки аренды

Динамика ставок аренды на производственные площади



Проблема определения объема рынка производственных площадей

- процесс реновации
- сложности в классификации
- не явность вакантных площадей / условная вакансия
- одна площадка – множество собственников

Вывод производств за КАД



Поглощение качественных площадей



Дефицит площадей



Рост ставок аренды

Крупнейшие промышленные предприятия

ПАКТУМ ХОЛДИНГ - Всеволожск



S ЗУ = **41,5 га**

S промышленных комплексов = **113, 3 тыс. кв.м**

S административных зданий = **15,9 тыс. кв.м**

Объем вакантных площадей – **30%**

Расстояние до КАД – **21 км**

- В непосредственной близости расположена ж/д станция «Кирпичный завод»

- Проектом предусмотрено прокладывание ж/д ветки на территорию предприятия

Крупнейшие производственные сделки за 2017 – 2020 годы

Компания	Площадь, кв.м	Тип сделки	Объект
2020			
Петропрофиль	12 000	Аренда	Пактум Холдинг - Всеволожск
Артеко	5 200	Покупка	Кузьмолово - Территория ГИПХ
Химрос	5 000	Аренда	РАУМ Бугры
Youngsan Glonet Corp.	4 000	Аренда	Пактум Холдинг - Всеволожск
2019			
Halewood	17 404	Продажа	ПСК в Кингисеппе
Knorr Bremse	15 000	ВТР	РАУМ Бугры
Неохим	9 000	Аренда	Первая Мебельная фабрика
Formacia	9 000	Аренда	ОРИОН
Теремок	9 000	Аренда	ПСК Кей
Афолина	6 800	Аренда	Мебельный технопарк
ПК Терра	6 000	Аренда	Ижорские заводы
СК Дизайн	6 000	Аренда	ПСК Севзапмебель
2018			
Конфиденциально	22 000	Продажа	Сосновый Бор
Теплоком	4 500	Аренда	Коломяжский, 10
ЛенГазЭнергоРемонт	4 000	Аренда	Пактум Холдинг - Всеволожск
2017			
Конфиденциально	6 000	Продажа	Парнас (ЗАО Нева-Кабель)
Невские весы	5 000	Аренда	ЛОМО (Оптиков, 4)
ОДМ	3 000	Аренда	ЛОМО (Оптиков, 4)

Индустриальные парки СПб и ЛО

18

индустриальных
парков

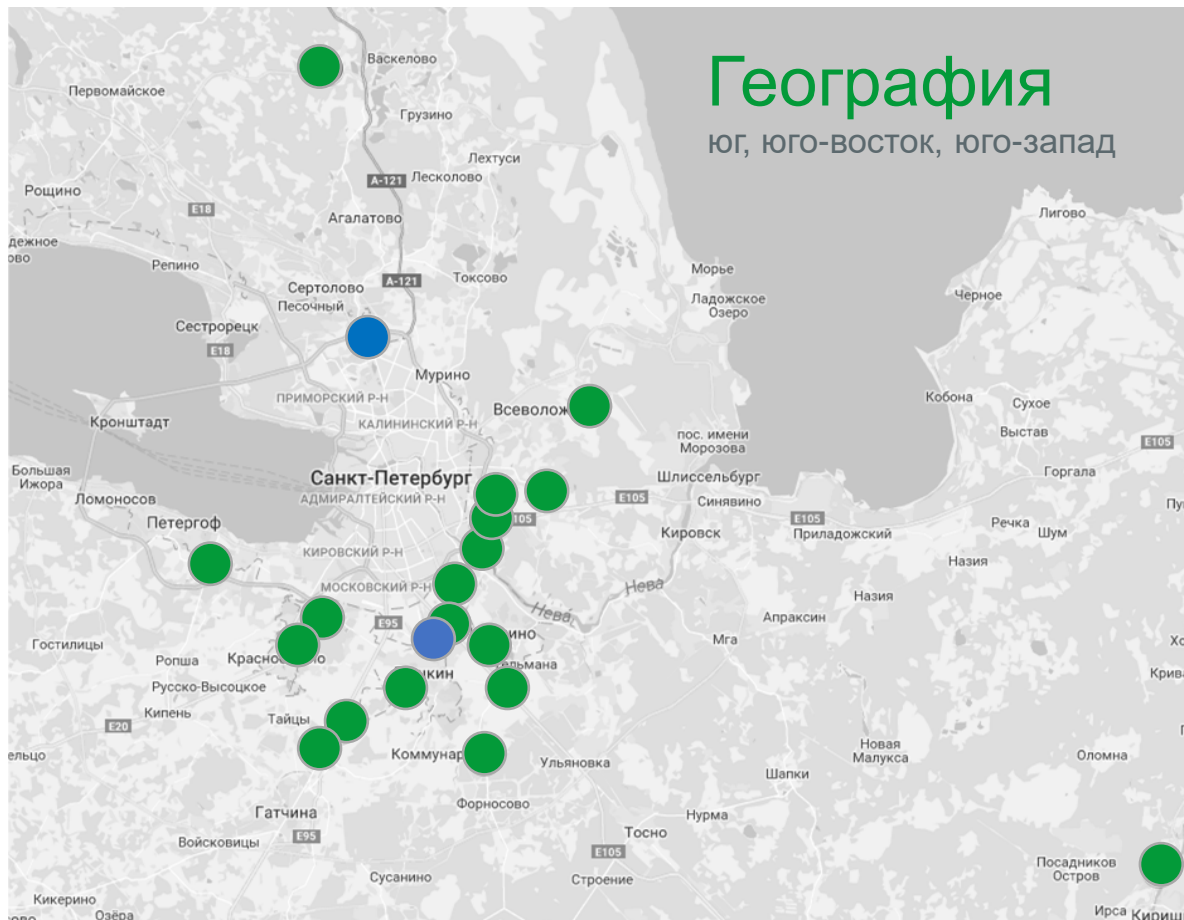
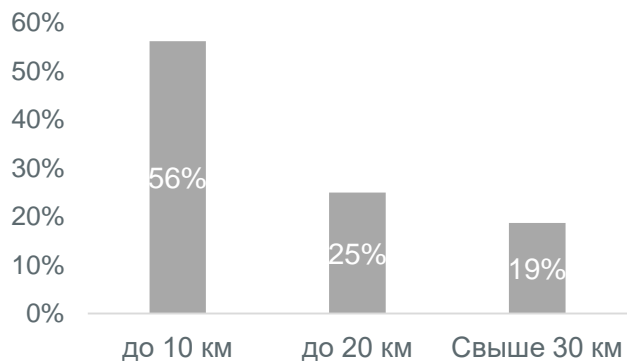
2 300 га

общая
площадь

40%

средний показатель
заполняемости

Близость ИП к КАД



Индустриальные парки

Название	Площадь, га	Направление
М10	763	Юг
Скачки	210	Юг
Левобережный	189	Восток
Дони-Верево	185	Юг
Уткина-Заводь	172	Юг
Кола	138	Восток
Марьино	130	Юго-Запад
Федоровское	121	Юг
Greenstate	114	Юг
А Плюс Парк Шушары	72	Юг
Лесное	67	Север
Всеволожский	62	Восток
РАУМ Бугры	52	Север
ПНК Парк Софийская КАД	31	Юг
ПНК Парк Шушары - 3	30	Юг
Территория	18	Юг
Разметелево-Север	12	Восток
Приневский	12	Восток



Стоимость покупки ЗУ в индустриальном парке

2017

от 1 800 до 3 500 рублей

2018

от 1 700 до 3 500 рублей

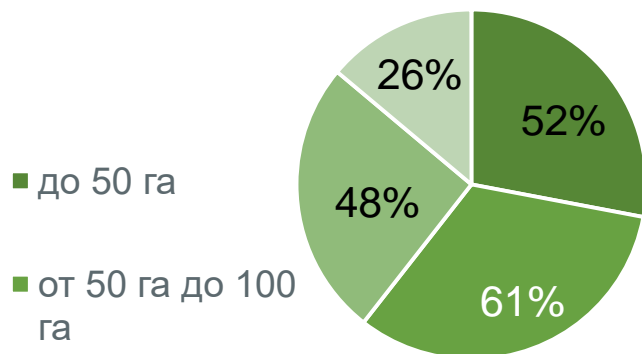
2019

от 1 500 до 3 500 рублей

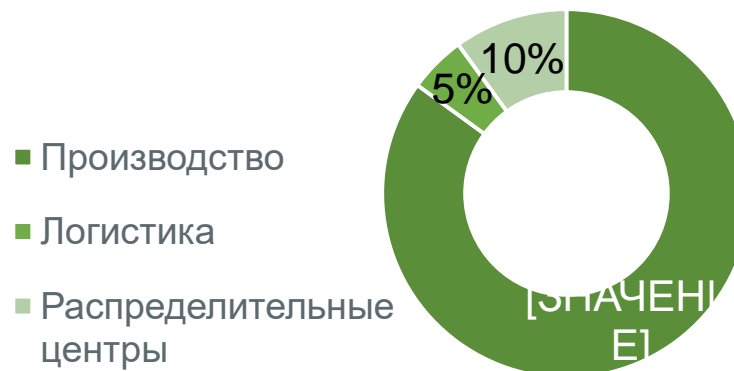
2020

от 1 500 до 3 500 рублей

Показатели заполняемости индустриальных парков



Структура резидентов по отраслевой принадлежности



Крупнейшие сделки 2019-2020 в Индустриальных Парках / заявленные и реализуемые



Компания	Назначение	С участка, кв.м	С объекта, кв.м	Индустриальный парк
2020				
Питерпром	Пищевые ингредиенты	20 000	10 000	M10
НПО Технологии	Пищевые добавки	20 000	6 500	ОЭЗ Новоролловская
Амбитех	Лесозаготовительная техника	13 000	6 500	Greenstate
Элерон	Электротехника	10 000	5 000	Greenstate
MAIN PRO	Производство мебели	10 000	5 000	Greenstate
2019				
Ультрамар	Минеральные удобрения	1 550 000	-	Усть-Луга
Марвэл Логистика	Дистрибуция	100 000	51 000	ПНК Парк Софийская
Лента	Распределительный центр	140 000	70 000	M10
Maersk	Хранение фруктов	50 000	23 000	ПНК Парк Софийская
Starstedt	Медицинская техника	40 000	9 000	Марьино
Биоген	Фармацевтика	39 500	25 000	ОЭЗ Новоролловская
Нидакс	Кабельные системы	26 300	13 000	Федоровское
ТрансПак	Гофроупаковка	20 000	10 000	M10
Magmaweld	Сварочное оборудование	20 000	10 000	Марьино
Хакель	Контрольно-измерительные приборы	11 000	5 000	Greenstate
Grow Food	Пищевое производство	4 000	2 000	СтройПолимерХолдинг
Эко Карбо	Переработка шин	Не разглашается	-	Левобережный
Никольский завод регенерации масел	Промышленные масла	Не разглашается	-	Левобережный

Требования и проблематика



Проблематика

Пищевое производство



- СЗЗ: 300 м до вредных производств
- Мощности от 300 кВт до 1 МВт
- Газовое обеспечение
- Чистые производственные площади

Фармацевтика



- Чистое помещение
- Разделение товарных потоков
- Контроль влажности
- Системы кондиционирования
- Разные температурные режимы

Опасное производство

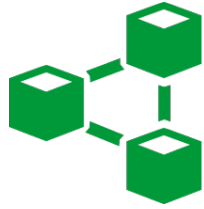


- 3 класс опасности
- 1 000 м до жилой зоны
- 100 м до любого производства
- ОСЗ
- Особые пожарные требования

Машиностроение



- Потребность в использовании кран-балок от 10 до 50 т.
- Локация объекта
- Технические характеристики здания
- Эл. мощности от 100 кВт до 4 МВт



SKLADMAPS.RU

Каталог коммерческих площадей в
новостройках Санкт-Петербурга

+7 812 448-68-89

www.skladmaps.ru